

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐẤU GIÁ VIỆT NAM (VNA.,PAC)

Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng,
phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.3984 2728 / Fax: 024.3984 2738 / hotline: 0976 448 446

Email: info@daugiavietnam.vn / Web: daugiavietnam.vn



HỒ SƠ MỜI ĐẤU GIÁ

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI DỰ ÁN XÂY DỰNG
HTKT KHU DÒNG TRƯỚC XÓM 4, THÔN XA MẠC,
XÃ LIÊN MẠC, HUYỆN MÊ LINH, TP. HÀ NỘI (DỢT 4)**

(Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **500.000 đồng/hồ sơ**)

**HỒ SƠ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN ĐƯỢC ĐĂNG TẢI CÔNG KHAI
THEO QUY ĐỊNH, ĐỀ NGHỊ CÁC KHÁCH HÀNG THAM
KHẢO KỸ TRƯỚC KHI NỘP HỒ SƠ ĐĂNG KÝ
THAM GIA ĐẤU GIÁ
(Hồ sơ đã mua miễn trả lại)**

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 ký tham gia đấu giá, Phiếu trả giá, Giấy ủy quyền (mẫu)
3	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
4	Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
5	Quy chế cuộc đấu giá
6	Danh mục thửa đất và sơ đồ khu đất

Số: 1525/2023/TB-ĐGVN

Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2023

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (đợt 4)

Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh kính mời các Nhà đầu tư có đủ các điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh - Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.
- Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản): Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam - Trụ sở: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên, TP Hà Nội.

2. Danh mục thửa đất, hình thức, phương thức đấu giá:

Tên dự án	Ký hiệu thửa đất đấu giá	Diện tích	Hình thức ĐG	Phương thức ĐG
Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (đợt 4)	Các thửa đất tại dãy LK1, LK3, LK4, LK7, LK8, LK9, LK10, BT1, BT2, BT3	Các thửa đất có diện tích từ 95,0 m ² đến 263,2 m ²	Tổ chức đấu giá từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng (01 lần) đấu	Phương thức trả giá lên

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

3. Thời gian, địa điểm hán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá, đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a, Thời gian phát hành, bán và tiếp nhận hồ sơ: Từ ngày 16/10/2023 đến 31/10/2023 (giờ hành chính, trừ ngày nghỉ lễ theo quy định) tại:

- Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh - Khu Trung tâm hành chính huyện, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội.

- Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam (địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên, TP Hà Nội).

b, Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng (để tham khảo) tại:

Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản: <http://dgts.moj.gov.vn/>;
Cổng thông tin điện tử UBND huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội: <http://www.melinh.hanoi.gov.vn/>, Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội: <http://sotnmt.hanoi.gov.vn>.

- 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 thành phố Hà Nội.

- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013.

- Điều kiện tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam từ 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 không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

c, Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá: (Chi tiết tại bảng kê đính kèm Thông báo).

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

d, Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

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

- Thời gian nộp tiền đặt trước: từ 08h00 ngày 27/10/2023 đến 17h00 ngày 31/10/2023 (khách hàng có thể tự nguyện nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá trước thời gian trên và vẫn được xác định là hợp lệ).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: chuyển khoản hoặc nộp tiền vào một trong các tài khoản Ngân hàng của tổ chức đấu giá theo thông tin sau:

Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.

+ Số tài khoản: 0511.666.88888 tại: Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: 1110.0287.9654 tại: Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: 1605636868 tại: Ngân hàng BIDV Chi nhánh Sở giao dịch 3.

Nội dung: “Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/Hộ chiếu” nộp tiền đặt trước đấu giá đối với “ký hiệu thửa đất số” tại xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

Ví dụ: Nguyễn Văn A (0123456789) nộp tiền đặt trước đấu giá đối với “thửa đất số LK1-13” tại xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

*** Lưu ý:** Thời gian nộp tiền đặt trước tính đến 17h00’ ngày 31/10/2023.

Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển khoản nộp và nhận lại khoản tiền đặt trước do khách hàng chịu theo quy định của Ngân hàng.

e. Phương thức nộp hồ sơ:

Người tham gia nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam) qua 02 hình thức:

- Nộp trực tiếp tại: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh (Địa chỉ: khu Trung tâm hành chính huyện, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

- Gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam (địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise 11A, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên, TP Hà Nội).

*** Lưu ý:** Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo ngoài phong bì phải ghi rõ: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá QSD đất ở đối với “số lượng” thửa đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội và phải được nhận trước 17h00’ ngày 31/10/2023. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17h00’ ngày 31/10/2023 sẽ không được tiếp nhận.

4. Thời gian, địa điểm tổ chức kiểm tra thực địa:

- 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 Mê Linh để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 26/10/2023 và 27/10/2023 (giờ hành chính).

5. Thời gian, địa điểm đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá: **08h30 ngày 03/11/2023 (Thứ Sáu).**

- Địa điểm (dự kiến): tại Hội trường Trung tâm Văn hóa Thông tin và Thể thao huyện Mê Linh.

*** Lưu ý:** Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có văn bản ủy quyền hợp lệ, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng phạm vi, công việc được ủy quyền.

- Khách hàng tham gia cuộc đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá vào hồi **07 giờ 45 phút để làm thủ tục vào hội trường đấu giá.**

Mọi chi tiết xin liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh hoặc Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam để được hướng dẫn, tư vấn và hỗ trợ.

Điện thoại: - Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh: 0243.523.5018.

- Công ty đấu giá hợp danh đấu giá Việt Nam: 0243.984.2728./.

Nơi nhận:

- Công thông tin DTQG về ĐGTS;
- Công TTĐT Sở TN&MT Hà Nội;
- Công TTĐT UBND huyện Mê Linh;
- Trung tâm PTQĐ huyện Mê Linh;
- UBND xã Liên Mạc;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Giang

BẢNG KÊ CHI TIẾT CÁC THỬA ĐẤT ĐẤU GIÁ

(Đính kèm theo Thông báo mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất số 1525/2023/TB-ĐGVN ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam)

STT	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng tiền theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)
DẦY LK 1						
1	LK1-13	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
2	LK1-14	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
3	LK1-16	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
DẦY LK 3						
4	LK3-14	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
5	LK3-15	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
6	LK3-16	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
7	LK3-17	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
8	LK3-18	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
9	LK3-19	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
10	LK3-21	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
DẦY LK 4						
11	LK4-10	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
12	LK4-11	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
13	LK4-12	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
14	LK4-13	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
DẦY LK 7						
15	LK7-12	172,5	20.600.000	3.553.500.000	710.700.000	500.000
16	LK7-14	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
17	LK7-15	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000

STT	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng tiền theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)
18	LK7-16	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
19	LK7-17	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
20	LK7-18	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
21	LK7-20	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
22	LK7-21	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
DẤY LK 8						
23	LK8-12	172,5	20.600.000	3.553.500.000	710.700.000	500.000
24	LK8-13	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
25	LK8-14	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
26	LK8-15	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
27	LK8-16	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
28	LK8-17	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
29	LK8-18	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
30	LK8-20	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
31	LK8-21	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
DẤY LK 9						
32	LK9-02	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
33	LK9-03	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
34	LK9-04	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
35	LK9-05	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
36	LK9-08	114,0	20.400.000	2.325.600.000	465.120.000	500.000
37	LK9-09	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
38	LK9-10	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
39	LK9-11	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000

17.
 T.Y.
 P.D.
 GIÁ
 I.A.M
 T.P.

STT	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng tiền theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)
40	LK9-12	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
41	LK9-13	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
DẤY LK 10						
42	LK10-03	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
43	LK10-04	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
44	LK10-05	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
45	LK10-06	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
46	LK10-07	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
47	LK10-08	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
48	LK10-11	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
49	LK10-12	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
50	LK10-13	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
51	LK10-14	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
52	LK10-15	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
53	LK10-16	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
54	LK10-17	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
DẤY BT 1						
55	BT1-01	249,8	20.500.000	5.120.900.000	1.024.180.000	500.000
56	BT1-02	263,2	18.400.000	4.842.880.000	968.570.000	500.000
57	BT1-03	164,8	20.500.000	3.378.400.000	675.680.000	500.000
58	BT1-04	170,0	19.400.000	3.298.000.000	659.600.000	500.000
59	BT1-05	170,0	19.400.000	3.298.000.000	659.600.000	500.000
60	BT1-06	170,0	19.400.000	3.298.000.000	659.600.000	500.000

STT	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng tiền theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)
61	BT1-07	170,0	19.400.000	3.298.000.000	659.600.000	500.000
62	BT1-08	171,7	20.500.000	3.519.850.000	703.970.000	500.000
63	BT1-09	164,8	18.400.000	3.032.320.000	606.460.000	500.000
64	BT1-10	171,9	18.400.000	3.162.960.000	632.590.000	500.000
65	BT1-11	174,0	18.400.000	3.201.600.000	640.320.000	500.000
66	BT1-12	190,4	18.400.000	3.503.360.000	700.670.000	500.000
DẤY BT 2						
67	BT2-02	165,0	19.400.000	3.201.000.000	640.200.000	500.000
68	BT2-03	165,0	19.400.000	3.201.000.000	640.200.000	500.000
69	BT2-04	160,0	19.400.000	3.104.000.000	620.800.000	500.000
70	BT2-05	148,75	20.500.000	3.049.375.000	609.870.000	500.000
DẤY BT 3						
71	BT3-01	174,3	20.500.000	3.573.150.000	714.630.000	500.000
72	BT3-02	180,0	19.400.000	3.492.000.000	698.400.000	500.000
73	BT3-03	180,0	19.400.000	3.492.000.000	698.400.000	500.000
74	BT3-04	180,0	19.400.000	3.492.000.000	698.400.000	500.000
75	BT3-05	180,0	19.400.000	3.492.000.000	698.400.000	500.000
76	BT3-06	180,0	19.400.000	3.492.000.000	698.400.000	500.000
77	BT3-07	180,0	19.400.000	3.492.000.000	698.400.000	500.000
78	BT3-08	180,0	19.400.000	3.492.000.000	698.400.000	500.000
79	BT3-09	180,0	19.400.000	3.492.000.000	698.400.000	500.000

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**Kính gửi: - Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh;****- Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.**

Người đăng ký tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):.....

Số CMND/CCCD (hoặc Hộ chiếu):do cơ quan:.....

..... cấp ngàytháng.....năm.....

Địa chỉ thường trú:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Số tài khoản (“CHÍNH CHỦ” - nếu có):

Mở tại Ngân hàng:

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với **thửa đất có ký hiệu:**

.....-....., tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội theo: Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất số 1525/2023/TB-ĐGVN ngày 11/10/2023 và Quy chế cuộc đấu giá số 379/QC-ĐGVN ngày 11/8/2023 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.

Tôi cam kết:

1. **Tất cả các thông tin kê khai trên Đơn đăng ký là đúng sự thật.**
2. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 3393/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 của UBND huyện Mê Linh.
3. Thực hiện nghiêm túc nội quy, Quy chế phiên đấu giá do đơn vị tổ chức phiên đấu giá và tổ chức đấu giá chuyên nghiệp ban hành;
4. Tự nguyện không nhận tiền lãi phát sinh từ khoản tiền đặt trước.
5. Chủ động đi kiểm tra thực địa, chấp nhận hiện trạng thực tế và không có bất cứ ý kiến gì về tài sản đưa ra đấu giá.
6. Nếu trúng đấu giá, tôi xin 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. Trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy kết quả trúng đấu giá mà không có bất kỳ khiếu nại nào./.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải tự
bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá
theo quy định.

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2023

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người tham gia đấu giá
(Ký, ghi rõ họ tên)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----oOo-----

....., ngày.....tháng.....năm 2023

GIẤY ỦY QUYỀN

Tên họ gia đình/cá nhân:.....

Giấy CMND số:.....ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Người đại diện:.....

Lý do: Không thể tham dự trực tiếp được phiên đấu giá.....

..... nay tôi:

ỦY QUYỀN CHO:

Ông (Bà):.....

Giấy CMND số:.....ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Thay tôi tham dự phiên đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở tại xã
gồm những công việc sau:

1. Làm thủ tục tham dự phiên đấu giá (xuất trình CMND, giấy ủy quyền, mã số KH).
2. Trực tiếp tham dự phiên đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ký nhận vào phiếu trả giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu.
3. Toàn quyền quyết định việc trả giá, ký nhận vào bản đồ và giấy xác nhận trúng đấu giá trong trường hợp được xác định là người trúng đấu giá.
- 4.....
- 5.....

Ông (Bà):..... có nghĩa vụ thực hiện đúng nội quy, Quy chế bán đấu giá QSD đất tại phiên đấu giá ngày.....tháng.....năm....., không được ủy quyền lại cho người khác và có trách nhiệm thông báo kết quả đấu giá cho người ủy quyền./.

Người được ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên)

Người ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên)

Xác nhận của UBND xã/phường/thị trấn hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: **5241** /QĐ - UBND

Mê Linh, ngày 08 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất đối với 161 thửa đất
tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

Căn cứ các Luật: 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; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 26/12/2019 của HĐND thành phố Hà Nội về việc thông qua bảng giá đất các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 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 30/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 về việc ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; 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 47/2022/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 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 QSD đất ở 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 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 07/2023/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 của UBND Thành phố sửa đổi Điều 1 Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND Thành phố 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 1616/QĐ-UBND ngày 20/03/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 75.617,6m² đất tại điểm Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất; số 3475/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc ủy quyền các nội dung thuộc trách nhiệm của UBND Thành phố liên quan đến việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Công văn số 8118/UBND-KH&ĐT ngày 11/10/2010 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều kiện bố trí kế hoạch chuẩn bị đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá tại xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; Công văn số 3858/UBND-ĐT ngày 08/8/2017 của UBND Thành phố về việc thẩm định, phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Công văn số 720/VQH-T3 ngày 25/5/2011 của Viện quy hoạch Hà Nội về số liệu hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, Xóm 4, thôn Xa Mạc (X1), xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Văn bản số 7061/HDLN: STC-STNMT-SXD-CT ngày 23/10/2019 của Liên ngành: Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Xây dựng - Cục Thuế thành phố Hà Nội hướng dẫn về việc xác định giá khởi điểm đấu giá QSD để giao đất có thu tiền SDD hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 1335/QĐ-UBND ngày 06/6/2019 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND huyện Mê

Linh về việc phê duyệt điều chỉnh cụ bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 4704/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và quyết định giá khởi điểm đấu giá QSD đất đối với trường hợp khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá ngày 07/8/2023 về việc thẩm định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 161 thửa đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Thông báo Kết luận số ~~155~~ TB-UBND ngày 08/8/2023 về Kết luận của tập thể lãnh đạo UBND huyện tại cuộc họp nghe báo cáo về việc thẩm định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 161 thửa đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của Hội đồng thẩm định giá đất tại Tờ trình số 180/TTr-HĐTĐGD ngày 08/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất đối với 161 thửa đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, cụ thể như sau:

STT	Khu đất đấu giá Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh	Vị trí theo QĐ 30/2019/QĐ-UBND	Giá đất cụ thể (làm tròn) (đồng/m ²)
I	Các Lô liêu kê (LK1 - LK3 - LK4 - LK7 - LK8 - LK9 - LK10)		
1	Nhóm 1 - Các lô thường tiếp giáp đường nội bộ 14m. Gồm các lô: LK1-02 đến LK1-10; LK3-02 đến LK3-10; LK4-02 đến LK4-06; LK7-02 đến LK7-10; LK8-02 đến LK8-10.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	20.700.000
2	Nhóm 2 - Các lô góc 2 mặt tiếp giáp đường nội bộ 14m và 7m. Gồm các lô: LK1-01; LK3-01; LK4-01; LK7-01; LK8-01.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	22.100.000

(Chữ ký)

3	Nhóm 3 - Các lô góc 2 mặt tiếp giáp đường nội bộ 14m và 4m. Gồm các lô: LK1-11; LK3-11; LK4-07; LK7-11; LK8-11.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	21.800.000
4	Nhóm 4 - Các lô thường tiếp giáp đường nội bộ 7m. Gồm các lô: LK1-13 đến LK1-21; LK3-13 đến LK3-21; LK4-09 đến LK4-13; LK7-13 đến LK7-21; LK8-13 đến LK8-21; LK9-02 đến LK9-06; LK10-02 đến LK10-08; LK9-09 đến LK9-13; LK10-11 đến LK10-17.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	19.900.000
5	Nhóm 5 - Các lô góc 2 mặt tiếp giáp đường nội bộ 7m. Gồm các lô: LK1-12; LK3-12; LK4-08; LK7-12; LK8-12; LK10-01; LK10-10.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	20.600.000
6	Nhóm 6 - Các lô góc có 2 mặt tiếp giáp đường nội bộ 7m và 4m. Gồm các lô: LK1-22; LK3-22; LK4-14; LK7-22; LK8-22; LK9-07; LK9-01; LK9-14; LK9-08; LK10-09; LK10-18.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	20.400.000
II	Các Lô biệt thự (BT1- BT2- BT3)		
7	Nhóm 7 - Các lô thường tiếp giáp đường nội bộ 7m. Gồm các lô: BT1-04 đến BT1-07, BT2-02 đến BT2-04, BT3-02 đến BT3-09.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	19.400.000
8	Nhóm 8 - Các lô góc tiếp giáp đường nội bộ 7m và 4m. Gồm các lô: BT1-01; BT1-03; BT1-08; BT2-01; BT2-05; BT3-01; BT3-10.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	20.500.000
9	Nhóm 9 - Các lô thường tiếp giáp đường nội bộ 4m. Gồm các lô: BT1-02; BT1-10; BT1-11; BT1-09; BT1-12.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	18.400.000

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND huyện ban hành Quyết định. Trong thời gian hiệu lực, trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động thì Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh có trách nhiệm tổng hợp gửi phòng

Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với phòng Tài chính - Kế hoạch xem xét, báo cáo UBND huyện điều chỉnh theo quy định;

Điều 2. Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện theo quy định trước khi tổ chức đấu giá;

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

Chánh văn phòng HĐND & UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Sóc Sơn - Mê Linh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Mê Linh; Giám đốc Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- UBND Thành phố (để b/cáo);
- Sở Tài chính (để b/cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Các PCT UBND huyện;
- Như điều 3 (để thực hiện);
- CPVP;
- Lưu VT₍₂₀₆₎.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KẾ, CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Khương



[Handwritten signature]

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: ~~3393~~/QĐ-UBND

Mê Linh, ngày 29 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại
khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, Mê Linh, Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về Giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 quy định một số nội dung về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 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 kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; số 724/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Mê Linh; số 1616/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 về việc giao 75.617,6 m² đất tại điểm khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Kế hoạch số 85/KH-UBND ngày 30/3/2021 của UBND Thành phố về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 và giai đoạn 2021-2023 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; số 1764/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 về điều chỉnh dự án khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 82/KH-UBND ngày 13/02/2023 về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Xét Tờ trình số 156 /TTr-TNMT ngày 26/5/2023 của phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn bản số 212/PTQĐ-HC ngày 17/5/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập ngày 17/5/2023. (Có phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tham mưu, lựa chọn, ký kết hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức công tác đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo theo đúng tiến độ, 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 các phòng: Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Quản lý đô thị, Tư pháp, Thanh tra huyện, Giám đốc Kho bạc nhà nước Mê Linh, Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Sóc Sơn- Mê Linh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Liên Mạc, Tổ chức đấu giá tài sản (thực hiện đấu giá QSD đất) và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Đ/c Chủ tịch UBND huyện (để b/c);
- Như Điều 3 (để t/hiện);
- Lưu: VT.TNMT. Hằng

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


Lê Văn Khương

THẨM ĐỊNH

Theo văn bản số.../KH.../TT-TNM

Ngày... tháng... năm 2023

Mê Linh, ngày 14 tháng 5 năm 2023

PHƯƠNG AN

Đầu giá quyền sử dụng đất ở tại dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đầu giá QSD đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

(Kèm theo Văn bản số 112/PTQD-HC ngày 17/5/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2013;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về Giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đầu giá tài sản; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đầu giá tài sản theo quy định tại Luật Đầu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính qui định khung thù lao dịch vụ đầu giá tài sản tại Luật Đầu giá tài sản; 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; số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2017 của Bộ Tư pháp quy định về chương trình khung của khóa đào tạo nghề đầu giá, cơ sở đào tạo nghề đầu giá, việc tập sự và kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đầu giá và biểu mẫu trong lĩnh vực đầu giá tài sản; 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 đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc

cho thuê đất; số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Hướng dẫn liên ngành số 7061/HDLN:STC-STNMT-SXD-CT ngày 23/10/2019 của Liên ngành Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế về xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 quy định một số nội dung về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 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 kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; số 724/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Mê Linh; số 1616/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 về việc giao 75.617,6 m² đất tại điểm khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Kế hoạch số 85/KH-UBND ngày 30/3/2021 của UBND Thành phố về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 và giai đoạn 2021-2023 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 8118/UBND-KH&ĐT ngày 11/10/2010 của UBND thành phố Hà Nội về chấp thuận điều kiện bố trí kế hoạch chuẩn bị đầu tư các dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại xã Liên Mạc.

Căn cứ Quyết định số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; số 1764/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 về điều chỉnh dự án khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 82/KH-UBND ngày 13/02/2023 về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều và văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. TỔNG QUAN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

1. Đơn vị tổ chức đấu giá

UBND huyện Mê Linh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức thực

hiện việc đấu giá; lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án này quy định trình tự, thủ tục, phương thức, hình thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá, đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, khu đất thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

3. Danh mục, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật

3.1. Vị trí, ranh giới khu đất

Vị trí khu đất thuộc ranh giới hành chính xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Ranh giới như sau:

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- Phía Bắc giáp trường mầm non và dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- Phía Đông giáp khu đất canh tác nông nghiệp thôn Xa Mạc;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc.

3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích

- Hạ tầng kỹ thuật thửa đất:

Hiện trạng các thửa đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế đã được phê duyệt; đảm bảo cơ bản các điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 75.617,6 m², trong đó:
- + Diện tích đất ở: 18.603,88 m² quy hoạch thành 161 thửa đất;
- + Đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng nhà ở xã hội; đất nhà trẻ, mẫu giáo, đất bãi đỗ xe: 12.426,84 m²;
- + Đất nương thủy lợi, cây xanh, thể dục thể thao, hành lang hạ tầng kỹ thuật: 44.586,88 m².
- Diện tích của các thửa đất đấu giá như sau:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
I	LK 1	22	2.226,00	1.691,76	76,0
1	LÔ 1-01		163,00	123,88	76,0
2	LÔ 1-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 1-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 1-04		95,00	72,20	76,0

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
5	LÔ 1-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 1-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 1-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 1-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 1-09		95,00	72,20	76,0
10	LÔ 1-10		95,00	72,20	76,0
11	LÔ 1-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 1-12		163,00	123,88	76,0
13	LÔ 1-13		95,00	72,20	76,0
14	LÔ 1-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 1-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 1-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 1-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 1-18		95,00	72,20	76,0
19	LÔ 1-19		95,00	72,20	76,0
20	LÔ 1-20		95,00	72,20	76,0
21	LÔ 1-21		95,00	72,20	76,0
22	LÔ 1-22		95,00	72,20	76,0
II	LK 3	22	2.245,00	1.706,20	76,0
1	LÔ 3-01		172,50	131,10	76,0
2	LÔ 3-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 3-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 3-04		95,00	72,20	76,0
5	LÔ 3-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 3-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 3-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 3-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 3-09		95,00	72,20	76,0
10	LÔ 3-10		95,00	72,20	76,0
11	LÔ 3-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 3-12		172,50	131,10	76,0
13	LÔ 3-13		95,00	72,20	76,0
14	LÔ 3-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 3-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 3-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 3-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 3-18		95,00	72,20	76,0
19	LÔ 3-19		95,00	72,20	76,0
20	LÔ 3-20		95,00	72,20	76,0

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
21	LÔ 3-21		95,00	72,20	76,0
22	LÔ 3-22		95,00	72,20	76,0
III	LK 4	14	1.485,00	1.098,90	74,0
1	LÔ 4-01		172,50	127,65	74,0
2	LÔ 4-02		95,00	70,30	74,0
3	LÔ 4-03		95,00	70,30	74,0
4	LÔ 4-04		95,00	70,30	74,0
5	LÔ 4-05		95,00	70,30	74,0
6	LÔ 4-06		95,00	70,30	74,0
7	LÔ 4-07		95,00	70,30	74,0
8	LÔ 4-08		172,50	127,65	74,0
9	LÔ 4-09		95,00	70,30	74,0
10	LÔ 4-10		95,00	70,30	74,0
11	LÔ 4-11		95,00	70,30	74,0
12	LÔ 4-12		95,00	70,30	74,0
13	LÔ 4-13		95,00	70,30	74,0
14	LÔ 4-14		95,00	70,30	74,0
IV	LK 7	22	2.245,00	1.706,20	76,0
1	LÔ 7-01		172,50	131,10	76,0
2	LÔ 7-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 7-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 7-04		95,00	72,20	76,0
5	LÔ 7-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 7-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 7-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 7-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 7-09		95,00	72,20	76,0
10	LÔ 7-10		95,00	72,20	76,0
11	LÔ 7-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 7-12		172,50	131,10	76,0
13	LÔ 7-13		95,00	72,20	76,0
14	LÔ 7-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 7-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 7-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 7-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 7-18		95,00	72,20	76,0
19	LÔ 7-19		95,00	72,20	76,0
20	LÔ 7-20		95,00	72,20	76,0
21	LÔ 7-21		95,00	72,20	76,0

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
22	LÔ 7-22		95,00	72,20	76,0
V	LK 8	22	2.245,00	1.706,20	76,0
1	LÔ 8-01		172,50	131,10	76,0
2	LÔ 8-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 8-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 8-04		95,00	72,20	76,0
5	LÔ 8-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 8-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 8-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 8-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 8-09		95,00	72,20	76,0
10	LÔ 8-10		95,00	72,20	76,0
11	LÔ 8-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 8-12		172,50	131,10	76,0
13	LÔ 8-13		95,00	72,20	76,0
14	LÔ 8-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 8-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 8-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 8-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 8-18		95,00	72,20	76,0
19	LÔ 8-19		95,00	72,20	76,0
20	LÔ 8-20		95,00	72,20	76,0
21	LÔ 8-21		95,00	72,20	76,0
22	LÔ 8-22		95,00	72,20	76,0
VI	LK 9	14	1.406,00	1.124,80	80,0
1	LÔ 9-01		114,00	91,20	80,0
2	LÔ 9-02		95,00	76,00	80,0
3	LÔ 9-03		95,00	76,00	80,0
4	LÔ 9-04		95,00	76,00	80,0
5	LÔ 9-05		95,00	76,00	80,0
6	LÔ 9-06		95,00	76,00	80,0
7	LÔ 9-07		114,00	91,20	80,0
8	LÔ 9-08		114,00	91,20	80,0
9	LÔ 9-09		95,00	76,00	80,0
10	LÔ 9-10		95,00	76,00	80,0
11	LÔ 9-11		95,00	76,00	80,0
12	LÔ 9-12		95,00	76,00	80,0
13	LÔ 9-13		95,00	76,00	80,0
14	LÔ 9-14		114,00	91,20	80,0

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
VII	LK 10	18	1.884,00	1.431,84	76,0
1	LÔ 10-01		172,50	131,10	76,0
2	LÔ 10-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 10-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 10-04		95,00	72,20	76,0
5	LÔ 10-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 10-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 10-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 10-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 10-09		104,50	79,42	76,0
10	LÔ 10-10		172,50	131,10	76,0
11	LÔ 10-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 10-12		95,00	72,20	76,0
13	LÔ 10-13		95,00	72,20	76,0
14	LÔ 10-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 10-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 10-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 10-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 10-18		104,50	79,42	76,0
VIII	BT1	12	2.230,60	1.115,30	50,0
1	BIỆT THỰ 1-01		249,80	124,90	50,0
2	BIỆT THỰ 1-02		263,20	131,60	50,0
3	BIỆT THỰ 1-03		164,80	82,40	50,0
4	BIỆT THỰ 1-04		170,00	85,00	50,0
5	BIỆT THỰ 1-05		170,00	85,00	50,0
6	BIỆT THỰ 1-06		170,00	85,00	50,0
7	BIỆT THỰ 1-07		170,00	85,00	50,0
8	BIỆT THỰ 1-08		171,70	85,85	50,0
9	BIỆT THỰ 1-09		164,80	82,40	50,0
10	BIỆT THỰ 1-10		171,90	85,95	50,0
11	BIỆT THỰ 1-11		174,00	87,00	50,0
12	BIỆT THỰ 1-12		190,40	95,20	50,0
IX	BT2	5	827,35	413,68	50,0
1	BIỆT THỰ 2-01		188,60	94,30	50,0
2	BIỆT THỰ 2-02		165,00	82,50	50,0
3	BIỆT THỰ 2-03		165,00	82,50	50,0
4	BIỆT THỰ 2-04		160,00	80,00	50,0
5	BIỆT THỰ 2-05		148,75	74,38	50,0
X	BT3	10	1.809,90	904,95	50,0

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
1	BIỆT THỰ 3-01		174,30	87,15	50,0
2	BIỆT THỰ 3-02		180,00	90,00	50,0
3	BIỆT THỰ 3-03		180,00	90,00	50,0
4	BIỆT THỰ 3-04		180,00	90,00	50,0
5	BIỆT THỰ 3-05		180,00	90,00	50,0
6	BIỆT THỰ 3-06		180,00	90,00	50,0
7	BIỆT THỰ 3-07		180,00	90,00	50,0
8	BIỆT THỰ 3-08		180,00	90,00	50,0
9	BIỆT THỰ 3-09		180,00	90,00	50,0
10	BIỆT THỰ 3-10		195,60	97,80	50,0

3.3. Chức năng công trình

Quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng và chỉ giới công trình tuân thủ theo Quyết định số 4909/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc và Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án.

4. Mục đích, thời gian và hình thức sử dụng đất

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

5. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá và giá trị thu được

- Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ quý 2 năm 2023 (dự kiến chia thành 3 đợt: đợt 1 đấu giá 50 thửa; đợt 2 đấu giá 41 thửa và đợt 3 đấu giá 70 thửa).

- Dự kiến số tiền trúng đấu giá khoảng: 465 tỷ đồng. Số tiền trên sẽ thu nộp vào ngân sách nhà nước sau đó UBND huyện điều tiết theo quy định.

- Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: thực hiện theo điều 56 Luật đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất đăng Thông báo lựa chọn tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trên Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản; cổng thông tin điện tử huyện Mê Linh và lựa chọn đơn vị tư vấn trên cơ sở các tiêu chí mời tham gia.

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

Thực hiện theo Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/3/2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật hiện hành.

III. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản; Điều 117 Luật Đất đai; Điều 4, 6 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).

1.1. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc cơ bản sau:

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan và tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.
- Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

1.2. Điều kiện tổ chức đấu giá

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt phải đảm bảo điều kiện: mỗi thửa đất có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

Trường hợp thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người trả giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản; Điều 8 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/06/2022).

2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai; phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

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

- a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi

hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

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

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

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

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

e) Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại mục 1.

2.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

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

- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại Phương án này.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

3. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội)

3.1. Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của các khách hàng sẽ được tổ chức đấu giá tài sản cho vào hòm, khóa kín, niêm phong. Trước khi tổ chức đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản tổ chức mở niêm phong hòm đựng hồ sơ, bóc phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất, lập danh sách khách hàng tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Căn cứ vào số lượng người tham gia đấu giá để sắp xếp thời gian tổng hợp, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho phù hợp.

3.2. 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 đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3.3. 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.

4. Giá khởi điểm, bước giá

Giá khởi điểm là giá cụ thể tại Quyết định phê duyệt giá khởi điểm của UBND thành phố Hà Nội.

Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá là: 200.000 đồng/bước/m² (Hai trăm nghìn đồng trên một bước trên một mét vuông).

5. Quy định về tiền mua hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước tham gia đấu giá

Khi người tham gia đấu giá tự nguyện tham gia thì phải nộp tiền mua hồ sơ và phải nộp tiền đặt trước, số tiền đặt trước bằng 20% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm (chi tiết tại Thông báo mời đấu giá của từng đợt đấu giá).

Địa điểm nộp tiền mua hồ sơ: cụ thể theo Thông báo mời đấu giá.

Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Tổ chức đấu giá tài sản có 03 tài khoản ngân hàng để nhận khoản tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá nộp tiền vào 01 trong 03 tài khoản ngân hàng của Tổ chức đấu giá tài sản (thông tin cụ thể theo Thông báo mời đấu giá). Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

Người không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, quy định của pháp luật bị áp dụng hình thức tịch thu tiền đặt trước; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp được quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản hoặc bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điều 17 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội;

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, thông tin khu đất đã niêm yết, thông báo công khai.

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

6.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu quy hoạch khu đất, mục đích sử dụng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đất.
- Sơ đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá.
- Quy định về điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Thời gian xem xét thực địa.

6.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- Đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản (ghi đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên). Đơn đăng ký ghi rõ số hiệu thửa đất tham gia đấu giá được người tham gia đấu giá hoặc người nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho vào phong bì ghi tên, dán kín và được nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (Phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất tham gia đấu giá được bảo mật và chỉ được mở trong buổi xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá). Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Đơn đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Đơn đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia cuộc đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);
- Chứng từ xác định khoản tiền (tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước) người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).
- Hồ sơ tham dự đấu giá được bỏ vào phong bì A4 để nộp cho tổ chức đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.
- Mỗi một bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất.

Trường hợp các Giấy tờ không công chứng hoặc chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.

7. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 35, 38, 57 Luật đấu giá tài sản)

Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan. Thực hiện thông báo công khai trên Báo Kinh tế Đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đấu thầu và Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cung cấp hồ sơ đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất (bản số) để đăng trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (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.

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

Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ, thu tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá của Tổ chức đấu giá tài sản.

8. Hình thức, phương thức đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 40 Luật đấu giá tài sản)

Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên.

9. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá *(Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản)*

9.1. Trình tự mở phiên đấu giá

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

9.2. Cách thức đấu giá: Đấu giá theo từng thửa đất.

Đấu giá một lượt bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng, mở kết quả công khai; thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 15 phút. Căn cứ tình hình thực tế, có thể gia hạn thời gian viết và bỏ phiếu trả giá nhưng tối đa không quá 5 phút.

Kết quả trả giá sẽ được Đấu giá viên công bố sau khi hết thời gian bỏ phiếu trả giá. Khi thời gian bỏ phiếu trả giá kết thúc, Đấu giá viên sẽ tổ chức cho mở hòm phiếu và công bố giá trả của các phiếu đấu giá cho từng thửa đất. Việc mở hòm phiếu và công bố giá trả có sự chứng kiến của đại diện khách hàng tham dự đấu giá và đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh.

10. Cách xác định người trúng đấu giá *(Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản).*

10.1. Giá trả hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá ghi trong phiếu đấu giá, bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá và tối thiểu phải bằng giá khởi điểm.

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

Giá khởi điểm được công bố là “A” thì giá trả hợp lệ sẽ phải bằng từ “A” trở lên, cụ thể là: Có thể là “A” hoặc A + n lần bước giá.

Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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 trả dưới giá khởi điểm thì không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

10.2. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản). Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định điều kiện người tham gia đấu giá, đã ký 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).

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

Phiếu trả giá không hợp lệ là Phiếu trả giá không do Tổ chức đấu giá phát hành, phiếu rách nát, tẩy xóa, không ghi giá trả, giá trả không có nghĩa, không ký ghi đầy đủ họ tên; phiếu không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

10.3. Cách thức xác định người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông ($01m^2$) ở vòng đấu được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

- Trường hợp nhiều người trả giá cao nhất bằng nhau thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá đã trả cao nhất bằng nhau đó. 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.

- Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải 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.

11. Xử lý các trường hợp phát sinh trong cuộc đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 44, 50, 51 Luật đấu giá tài sản)

11.1. Rút lại giá đã trả

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 và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

11.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá

mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó. Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kề trở lên (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 đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá liền kề đó. 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.

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 quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì cuộc đấu giá không thành.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

11.3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản).

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

** Giá liền kề và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất đưa ra đấu giá.*

IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ CUỘC ĐẤU GIÁ

12. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản, Điều 17 Bản quy định kèm theo Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).

Những hành vi sau đây bị coi là vi phạm Phương án đấu giá, bị xử lý tịch thu tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách tham dự đấu giá.

a) Đã nộp khoản 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.

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

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

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

e) Bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định tại điều 15 của Phương án đấu giá này.

13. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá (Thực hiện theo quy

định tại Điều 48 Luật đấu giá tài sản).

13.1. 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, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.
- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được trả lại tiền đặt trước;
- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ trong trường hợp dừng hoặc tạm hoãn tổ chức cuộc đấu giá QSD đất.
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

13.2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng trong quá trình đầu tư, xây dựng và thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

14. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 14 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).

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

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

14.2. Ủy ban nhân dân huyện ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

15. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 và Thông báo số 778/TB-UBND ngày 28/6/2022 của UBND huyện Mê Linh)

15.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện, cơ quan Thuế cùng cấp

gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

15.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

a) Chậm nhất là 20 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) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quý định của pháp luật về quản lý thuế.

c) 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 và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

15.3. Thời hạn nộp và chậm nộp tối đa không quá 60 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế. Sau thời gian trên, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền, UBND huyện Mê Linh sẽ huỷ kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 17 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội. Trường hợp bất khả kháng bị ảnh hưởng do thiên tai, dịch bệnh sẽ được xem xét cụ thể.

16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá (Điều 16 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022)

16.1. Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản đề nghị phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa (Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và giao đất ngoài thực địa).

16.2. Trung tâm Phát triển quỹ đất chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để thực hiện cấp giấy chứng nhận theo Điều 8 Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022.

17. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 17 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; Điều 1 Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022)

17.1. Ngay sau khi hết hạn nộp tiền theo thông báo nộp tiền, Chi cục thuế khu vực Sóc Sơn – Mê Linh có trách nhiệm gửi báo cáo đến UBND huyện các trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền.

17.2. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình UBND huyện ban hành quyết định huỷ 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 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.

17.3. Khoản tiền đặt cọc (quy định tại Mục 5 của Phương án này) của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

17.4. Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng

đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại Mục 5 của Phương án này) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

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

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

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

18. Các vi phạm khác trong quá trình thực hiện

18.1. Người tham gia đấu giá vi phạm Phương án đấu giá này, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Phương án đấu giá và quy định của pháp luật.

18.2. Người trúng giá được bàn giao đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

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

18.4. Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, gây thiệt hại cho Nhà nước và những người tham gia đấu giá, vi phạm quy chế về quản lý, sử dụng đất đai, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

18.5. Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo; Luật Đất đai; Luật Dân sự; Luật đấu giá tài sản.

19. Tổ chức thực hiện

19.1. UBND các xã, thị trấn nơi có đất đấu giá có trách nhiệm quản lý đất đai, mốc giới tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất. Đề xuất phương án quản lý đất đai, trật tự xây dựng theo thẩm quyền, quy định.

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất, các phòng, ban, ngành liên quan, tổ chức đấu giá tài sản và các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh có trách nhiệm thực hiện Phương án này./.

Số : ~~4909~~./QĐ-QHKT

Hà Nội, ngày ~~12~~ tháng ~~11~~ năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc,
huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội
Địa điểm: xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội

GIÁM ĐỐC SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 14/2008/QĐ-UBND ngày 23/9/2008 của UBND Thành phố Hà Nội quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số ~~4908~~.../QĐ-QHKT ngày ~~12~~ tháng ~~11~~ năm 2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội tại các công văn số 3088/UBND-QHXDGT ngày 26/4/2012, số 6094/UBND-QHXDGT ngày 07/8/2012 về việc giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quy hoạch Kiến trúc 3 – Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội tại Báo cáo kết quả thẩm định đồ án ngày /11/2014 của phòng Quy hoạch kiến trúc 3,

QUYẾT ĐỊNH:

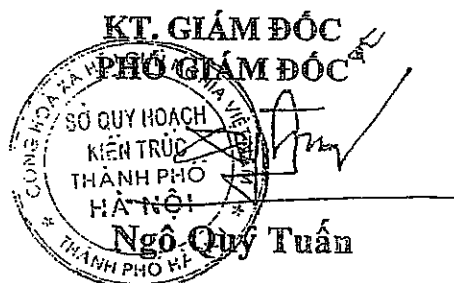
Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội”.

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

Điều 3. Thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, các Ông, Bà: Chánh văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND xã Liên Mạc; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các đ/c PCT UBND TP (để b/c);
- Như điều 3;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, P3 (02).



Hà Nội, ngày tháng năm 2014

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

Địa điểm: xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số...~~4909~~⁴⁹⁰²/QĐ-QHKT ngày...~~12~~¹¹ tháng...~~11~~¹¹ năm 2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội)

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý và xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt tại Quyết định số ~~4909~~⁴⁹⁰²/QĐ-QHKT ngày...~~12~~¹¹ tháng...~~11~~¹¹ năm 2014.

- Đồng thời, việc quản lý xây dựng Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung của Quy định quản lý phải được UBND Thành phố xem xét, quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND xã Liên Mạc; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý và xây dựng tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý này.

Điều 2. Vị trí, giới hạn, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

* **Vị trí:** Khu vực lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc thuộc ranh giới hành chính xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

* **Giới hạn khu đất lập quy hoạch:**

- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- + Phía Bắc giáp trường mầm non và dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- + Phía Đông giáp khu đất canh tác nông nghiệp thôn Xa Mạc;
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc.

* **Quy mô:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng: 75.617,68 m² (khoảng 7,56ha).

Điều 3. Quy hoạch sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

a. Đất cây xanh: (ký hiệu: CX)

Tổng diện tích đất khoảng: 2.282,82 m². Bao gồm 04 lô có ký hiệu CX1; CX2; CX3; CX4, trong đó lô đất cây xanh tập trung có diện tích 1.476,82m² (lô CX04).

b. Đất giao thông đường trục xã:

Tổng diện tích đất khoảng: 9.486,69 m² có mặt cắt ngang: 21,5m.

c. Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe:

Tổng diện tích đất khoảng: 29.309,46 m²; bao gồm:

- Đường giao thông nội bộ, có tổng diện tích khoảng: 27.525,49 m²; mặt cắt ngang từ 12m-15m.

- Bãi đỗ xe, có diện tích khoảng: 1.783,97 m² (có ký hiệu: P).

d. Đất nhà ở, mẫu giáo: (ký hiệu: NT)

Diện tích đất khoảng: 2.100,66 m²; gồm 01 lô đất.

e. Đất thương mại và dịch vụ công cộng, văn hóa: (ký hiệu: TM)

Diện tích đất khoảng: 1.341,11 m²; gồm 01 lô đất.

f. Đất nhà ở:

- Đất nhà ở biệt thự: có tổng diện tích khoảng 5.030,47 m²; gồm có 03 lô đất ký hiệu BT01; BT02; BT03.

- Đất nhà ở liền kề: có tổng diện tích khoảng 21.984,97 m²; bao gồm 10 lô có ký hiệu: LK01; LK02.....LK10.

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất cây xanh TDTT	CX	2.282,82	3,0
H	Đất công cộng, trường học		3.441,77	4,6
2.1	Nhà trẻ	NT	2.100,66	
2.2	Dịch vụ thương mại văn hóa	TM	1.341,11	
III	Mặt nước	MN	4.081,5	5,4
IV	Đất nhà ở		27.015,44	35,7
4.1	Đất nhà ở biệt thự	BT	5.030,47	
4.2	Đất nhà ở liền kề	LK	21.984,97	
V	Đất giao thông, bãi đỗ xe		38.796,15	51,3
5.1	Đất giao thông (đường trục xã)		9.486,69	
5.2	Đất giao thông nội bộ		27.525,49	
5.3	Bãi đỗ xe	P	1.783,97	
	Tổng		75.617,68	100

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu đất xây dựng Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh nằm trong khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc, trên tuyến đường liên xã từ xã Liên Mạc đi xã Chu Phan. Các công trình được tổ chức theo hướng thấp tầng, mật độ dựng thấp, tăng cường tỷ lệ diện tích đất trồng cây xanh trong mỗi công trình; vật liệu, màu sơn, hình thức kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn. Các công trình sử dụng công cộng nên sử dụng hàng rào thoáng, hạn chế che chắn tầm nhìn.

Các công trình nhà ở bao gồm 02 loại hình: nhà ở liền kề có sân vườn: công trình cao đến 04 tầng và nhà ở biệt thự: công trình cao khoảng 03 tầng.

Các công trình công cộng: nhà trẻ, mẫu giáo; công trình thương mại, dịch vụ, văn hóa cao từ 02-03 tầng.

Công trình điểm nhấn là khu cây xanh, TDTT kết hợp với công trình công cộng mật độ xây dựng thấp phía Đông khu đất và hệ thống kênh dẫn nước. Hệ thống cây xanh cần được thiết kế hoàn chỉnh, bố trí kết hợp các tiện ích đô thị như ghế đá, cột đèn, biển báo, chỗ vui chơi cho trẻ em..., tạo thành không gian mở liên hoàn, đóng góp vào cảnh quan khu vực.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật:

1. Giao thông:

a. Mạng lưới đường giao thông:

- Đường trục xã: có bề rộng mặt cắt ngang rộng $B = 21,5\text{m}$, bao gồm: lòng đường rộng 14m (4 làn xe); vỉa hè phía muơng rộng 2,5m; vỉa hè phía khu vực đất ở rộng 5m.
- Các tuyến đường cấp nội bộ: các tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang rộng từ 7,5 – 25m, bao gồm: lòng đường rộng 3,5 – 13m; vỉa hè hai bên rộng từ 0 – 4,1m và các tuyến đường giữa các dãy nhà có mặt cắt ngang rộng 2,9 – 7,4m.

b. Bãi đỗ xe: xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung tại khu đất phía Tây Nam khu quy hoạch có diện tích khoảng 1.783,97m² phục vụ khách vãng lai và dân cư trong khu vực.

2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền:

Cao độ khống chế nền: Cao độ thấp nhất là 8.15m, cao độ cao nhất là 8.80m. Độ dốc nền $i \geq 0.004$ đảm bảo thoát nước tự chảy cho ô đất xây dựng công trình.

Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường và các điểm đặc biệt để làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng cho từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống BTCT chịu lực đúc sẵn, có đường kính từ D600÷D800mm, cống nắp đan B=600mm và cống hộp 2(BxH)=2(2,0mx2,0m). Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật: giếng thu nước mưa, giếng thăm theo quy định hiện hành.

- Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa D600, D800, B600 được xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch rồi chảy vào tuyến muơng thoát nước quy hoạch (trên cơ sở tuyến muơng nông nghiệp hiện có được cải tạo với kích thước Bm= 7,7m-12.1m, H=1,8m) rồi chảy vào tuyến muơng tiêu Thạnh Phú.

3. Cấp nước:

a. Nguồn nước: Công trình cấp nước liên xã Tiến Thịnh, Vạn Yên, Chu Phan, Liên Mạc, Thạch Đà công suất 10.000 m³/ngày đêm (công trình cấp nước tập trung – Quy hoạch cấp nước sạch vệ sinh môi trường nông thôn Hà Nội giai đoạn 2013 -2015) hiện đang triển khai xây dựng. Theo Quy hoạch chung huyện Mê Linh đã xác định công suất đến năm 2020 là 10.000 m³/ngày đêm; đến năm 2030 công suất là 15.000 m³/ngày đêm.

b. Mạng lưới đường ống:

- Xây dựng mạng lưới ống phân phối $\Phi 110\text{mm}$ và đường ống dịch vụ $\Phi 50\text{mm}$ dọc theo các đường quy hoạch có đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục và ổn định tới các công trình.

- Mạng lưới cấp nước trong từng công trình sẽ được nghiên cứu thiết kế ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

c. Cấp nước chữa cháy:

Dọc theo các đường ống cấp nước phân phối $\Phi 110\text{mm}$, gần các nút giao thông bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa đảm bảo theo quy định. Hệ thống chữa cháy trong từng công trình sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án và có thỏa thuận của cơ quan phòng cháy chữa cháy theo qui định.

4. Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

a. Nguồn điện:

- Giai đoạn trước mắt: xây dựng tuyến điện 22KV lấy nguồn từ tuyến điện 22 KV hiện có ở phía Nam của dự án. Chi tiết về hướng tuyến thiết kế đầu nối theo thỏa thuận của cơ quan quản lý điện lực Mê Linh cho phép (theo công văn số 611/PCML-KT ngày 24/08/2013 của Công ty Điện lực Mê Linh về việc thỏa thuận cấp điện cho dự án).

- Về lâu dài: khi mạng lưới cấp điện của xã Liên Mạc được xây dựng theo quy hoạch nông thôn mới, việc cấp nguồn cho dự án lấy từ tuyến 22 KV xây dựng mới ở phía Tây của dự án.

b. Lưới trung áp:

Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế 22KV đi ngầm dọc theo các đường quy hoạch lấy từ tuyến điện cấp nguồn cho dự án đến các trạm biến áp 22/0,4KV xây mới.

Xây dựng mới 02 hai trạm biến áp 22/0,4KV: Trạm biến áp số 1 (công suất 320KVA) bố trí trong ô đất ký hiệu CX04, Trạm biến áp số 2 (công suất 320KVA) bố trí trong khu đất bãi đỗ xe tập trung ở phía Tây Nam để đảm bảo công suất cấp điện cho các phụ tải, chiếu sáng đường.

c. Lưới hạ thế 0,4KV sinh hoạt và chiếu sáng:

Cấp điện sinh hoạt: xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4KV lấy nguồn từ các trạm biến áp của dự án để cấp cho các công trình.

Chiếu sáng đường và sân vườn cây xanh: nguồn cấp từ các trạm biến áp trong dự án thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng. Xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4KV phục vụ chiếu sáng đèn đường. Mạng lưới chiếu sáng trong công viên, sân vườn và đường dạo sẽ được thực hiện theo dự án riêng phù hợp với bố cục không gian kiến trúc cảnh quan.

5. Thông tin liên lạc:

a. Nguồn cấp:

Nguồn cấp cho dự án được lấy từ Tổng đài viễn thông của khu vực, thông qua tuyến cáp thông tin từ tổng đài để cấp cho tổng đài nội bộ của dự án (phương án hướng tuyến của tuyến cáp thông tin này sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án theo thỏa thuận với cơ quan quản lý viễn thông của thành phố).

b. Mạng lưới thông tin liên lạc của dự án

Căn cứ nhu cầu tính toán của các thuê bao của dự án xây dựng 01 tủ cáp tổng dung lượng 520 số.

Xây dựng tuyến cáp thông tin bố trí ngầm dưới hè đường quy hoạch từ tủ cáp tổng đến 08 tủ cáp thông tin tại các ô đất.

6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải bên trong các công trình cần phải được xử lý cục bộ đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cấp có thẩm quyền cho phép. Sau đó được thu gom bởi các tuyến rãnh nắp đan B300-400mm dự kiến xây dựng dọc theo vỉa hè các trục đường quy hoạch rồi chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt mức B Theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5945-

2005 mới được thoát ra hệ thống cống thoát nước mưa.

- Dọc theo các tuyến rãnh thoát nước thải tại các điểm chuyển hướng, giao nhau theo quy phạm xây dựng giếng kiểm tra. Vị trí giếng kiểm tra để đón nước thải từ trong các công trình sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế chi tiết.

b. Vệ sinh môi trường:-

- Chất thải rắn của khu quy hoạch được thu gom bằng hệ thống các thùng rác cỡ lớn được lấy đi hàng ngày, khoảng cách các thùng là 50m dọc theo các tuyến đường. Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn tại khu đất ở phía Đông bắc để thu gom chất thải rắn cho toàn dự án trước khi chuyển về khu chôn lấp chất thải rắn của Huyện.

- Trên các trục đường chính, khu vực cây xanh cần đặt các thùng rác công cộng, đảm bảo vệ sinh môi trường công cộng..

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Các nội dung về đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: đánh giá tác động môi trường được đề cập là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng tiếp theo Chủ đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án theo quy định và phải được cơ quan quản lý nhà nước về môi trường phê duyệt theo quy định.

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Những quy định cụ thể dưới đây được áp dụng đối với các khu chức năng trong phần đất lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh có diện tích khoảng 75.617,68 m²;

Điều 5. Đất cây xanh, vườn hoa, TDTT: có tổng diện tích đất khoảng 2282,82m², bao gồm 04 lô đất (ký hiệu CX01; CX02; CX03; CX04). Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất	Mật độ XD	Diện tích XD	Tầng cao	Hệ số SDD
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(lần)
	Đất cây xanh TDTT		2282,82				
1	Cây xanh cảnh quan	CX01	205,27	-	-	-	-
2	Cây xanh cảnh quan	CX02	243,29	-	-	-	-
3	Cây xanh cảnh quan	CX03	357,44	-	-	-	-
4	Cây xanh, vườn hoa, TDTT	CX04	1476,82	-	-	-	-

*** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:**

Cần tổ chức không gian cây xanh thể dục thể thao gắn kết hài hoà với khu ở tạo kết nối với không gian cây xanh khu vực, đảm bảo yêu cầu về tạo cảnh quan cũng như điều tiết vi khí hậu, là nơi nghỉ ngơi, vui chơi giải trí cho dân cư trong khu vực; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định, các yêu cầu về xả nước thải, tuân thủ các quy định tại đồ án và điều 3, điều 4 của Quy định quản lý này.

Điều 6. Đất nhà trẻ, mẫu giáo: có diện tích đất khoảng 2.100,66m², bao gồm 01 lô đất (ký hiệu NT). Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất	Mật độ XD	Diện tích XD	Tầng cao	Hệ số SDD	Số học sinh
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(lần)	(học sinh)
	Nhà trẻ	NT	2100,66	30	630,2	2	0,6	142

*** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:**

- Nghiên cứu kỹ hình thức công trình, phù hợp với cấp học.
- Không sử dụng màu sơn tối, màu đen, chú trọng thiết kế cảnh quan, sân chơi, tiểu cảnh phù hợp với tâm sinh lý học sinh.
- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của "Quy chuẩn xây dựng Việt Nam" và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Trong khuôn viên trường cần tổ chức cây xanh và sân chơi cho học sinh.
- Tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam với các yêu cầu kỹ thuật kiến trúc về trường học - nhà trẻ mẫu giáo.
- Các công trình khi thiết kế và thi công cần chú ý cho các cháu học sinh là những người tàn tật...

*** Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:**

- Bố trí lối ra vào thuận tiện, tổ chức vịnh đỗ xe trước cổng trường, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.
- Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, cao độ khống chế các tuyến đường giáp ô đất; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định.
- Tuân thủ các quy định tại đồ án và điều 3, điều 4 của Quy định quản lý này

Điều 7. Đất công trình công cộng (thương mại, dịch vụ, văn hóa...): có diện tích đất khoảng 1341,11m², bao gồm 01 lô đất (ký hiệu TM). Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất	Mật độ XD	Diện tích XD	Tầng cao	Hệ số SDD
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(lần)
	Dịch vụ thương mại, văn hóa...	TM	1341,11	30	402,33	2	0,6

*** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:**

Nghiên cứu kỹ hình thức công trình, phù hợp với chức năng sử dụng công trình, đóng góp bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

Tổ chức hệ thống cây xanh, sân vườn kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước...

Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khi lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của "Quy chuẩn xây dựng Việt Nam" và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các công trình khi thiết kế và thi công cần chú ý thiết kế lối đi dành cho những người tàn tật...

*** Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:**

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.
- Nước thải được xử lý sơ bộ bên trong ô đất, sau đó thoát vào hệ thống công thoát nước xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố.
- Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, cao độ khống chế các tuyến đường giáp ô đất; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Tuân thủ các quy định tại đồ án và điều 3, điều 4 của Quy định quản lý này

Điều 8. Đất nhà ở xây dựng mới: có tổng diện tích đất khoảng 27.015,44m², được bố trí thành 02 loại hình nhà ở: nhà ở biệt thự (có tổng diện tích khoảng 5030,47m², gồm 03 lô đất có ký hiệu BT01, BT02, BT03) và nhà ở liên kế có sân vườn (có tổng diện tích khoảng 21984,97m², gồm 10 lô đất có ký hiệu LK01, LK02, LK03, ..., LK09, LK10). Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất	Mật độ XD	Diện tích XD	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Số người
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(lần)	(người)
	Đất nhà ở		27015,44					
1	Đất nhà ở biệt thự		5030,47					108
1.1	Biệt thự	BT-01	2393,19	50	1196,60	3	1,5	48
1.2	Biệt thự	BT-02	827,35	50	413,68	3	1,5	20
1.3	Biệt thự	BT-03	1809,93	50	904,97	3	1,5	40
2	Đất nhà ở liên kế		21984,97					896
2.1	Đất liên kế	LK-01	2343,88	76	1786,9	4	3,0	96
2.2	Đất liên kế	LK-02	2329,04	76	1771,9	4	3,0	96
2.3	Đất liên kế	LK-03	2362,6	76	1801,8	4	3,1	96
2.4	Đất liên kế	LK-04	1565,34	74	1164	4	3,0	64
2.5	Đất liên kế	LK-05	2364,11	76	1803	4	3,1	96
2.6	Đất liên kế	LK-06	1564	74	1163	4	3,0	64
2.7	Đất liên kế	LK-07	2364	76	1803	4	3,1	96
2.8	Đất liên kế	LK-08	2364	76	1803	4	3,1	96
2.9	Đất liên kế	LK-09	2364	76	1803	4	3,1	96
2.10	Đất liên kế	LK-10	2364	76	1803	4	3,1	96

*** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc:**

- Hình thức kiến trúc các công trình được nghiên cứu hiện đại, màu sắc hài hoà, phù hợp với chức năng sử dụng và cảnh quan khu làng xóm xung quanh. Cần tổ chức cây xanh, sân vườn kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe cấp điện, cấp nước... đảm bảo yêu cầu sử dụng của dân cư khu vực.

- Ban công được nhô ra bằng nhau theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cốt cao độ sàn của các công trình phải thống nhất.

- Ưu tiên phòng ngủ, phòng khách quay ra hướng gió Đông Nam.

- Đảm bảo ánh sáng, thông thoáng trong từng công trình và lô đất.

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Đảm bảo chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất... theo đúng quy định hiện hành.

- Tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

*** Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:**

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Nước thải được xử lý sơ bộ bên trong ô đất, sau đó thoát vào hệ thống cống thoát nước bản xung quanh ô đất. Rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác của Thành phố.

- Nước mưa được thoát vào hồ thu nước bên trong ô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cạn và được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính đặt trong khu đô thị.

- Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, cao độ không chế các tuyến đường giáp ô đất; đảm bảo các hành lang an toàn tới các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Tuân thủ các quy định tại đồ án và điều 3, điều 4 của Quy định quản lý này

Điều 9. Đất mương thủy lợi: có tổng diện tích đất khoảng 4081,5m², bao gồm 03 lô đất (ký hiệu MN01; MN02; MN03). Các yêu cầu cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích đất	Mật độ XD	Diện tích XD	Tầng cao	Hệ số SDD
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(lần)
	Mặt nước	MN	4081,5				
1	Mương thủy lợi	MN01	543,62	-		-	
2	Mương thủy lợi	MN02	1722,57	-		-	
3	Mương thủy lợi	MN03	1815,31				

*** Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:**

Đảm bảo các quy định về quản lý và bảo vệ công trình thủy lợi theo quy định, xây dựng kè để bảo vệ kênh, mương, kết hợp trồng cây xanh, gắn kết với hệ thống cây xanh trong khu cây xanh tập trung, cây xanh trong các công trình, cây xanh đường phố, tạo lập hệ thống cây xanh hoàn chỉnh, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc, cải tạo điều kiện vi khí hậu cho khu vực...

Điều 10. Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng, cần lưu ý:

- Liên hệ với chính quyền địa phương để khảo sát, thống kê hiện trạng sử dụng đất, ranh giới triển khai dự án đầu tư tránh chồng lấn, thống nhất, đề xuất phương án triển khai thực hiện dự án. Việc thực hiện điều tra giải phóng mặt bằng cần tuân thủ trình tự, quy định hiện hành, tránh khiếu kiện sau này.

- Số người, chỉ tiêu người/hộ được dự báo tối đa, sử dụng để tính toán lập quy hoạch chi tiết sẽ được chính xác hóa trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các chỉ tiêu theo quy hoạch chi tiết cho từng công trình thuộc nhóm nhà ở thấp tầng sẽ được áp dụng cụ thể tương ứng với diện tích của từng lô đất xây dựng nhà theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Ô đất công trình công cộng (lô đất ký hiệu TM) có thể bố trí các chức năng công trình thương mại dịch vụ, quản lý hành chính, bưu điện, trạm y tế, văn hóa... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án.

- Đối với mỗi ô đất, các công trình cần tuân thủ theo đúng chỉ giới xây dựng được xác định trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

- Trong lô đất xây dựng công trình có thể kết hợp các công trình hạ tầng kỹ thuật như: trạm điện, tủ cáp điện thoại, chỗ đỗ xe... vị trí cụ thể sẽ được chính xác hóa ở giai đoạn lập dự án.

- Các công trình nhà biệt thự, nhà liên kế, các công trình công cộng, phải tự đảm bảo chỗ đỗ xe qua đêm và thời gian dài trong khuôn viên công trình.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

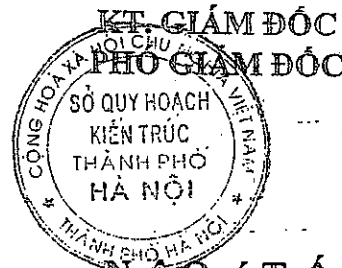
Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã

Liên Mạc, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội được duyệt và quy định quản lý cụ thể này để hướng dẫn các đơn vị chủ đầu tư lập dự án đầu tư, triển khai xây dựng.

Điều 12. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 13. Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội được phê duyệt và Quy định này được lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân có liên quan biết và thực hiện:

- UBND Thành phố Hà Nội.
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
- Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Sở Xây dựng.
- UBND huyện Mê Linh.



QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

Địa điểm: thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, Hà Nội.

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 14/2008/QĐ-UBND ngày 23/9/2008 của UBND Thành phố Hà Nội quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1081/QĐ-TTg ngày 06/7/2011;

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;

Căn cứ Công văn số 8118/UBND-KH&ĐT ngày 11/10/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều kiện bố trí kế hoạch chuẩn bị đầu tư các dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 2562/QĐ-QHKT ngày 31/8/2012 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội tại các công văn số 3088/UBND-QHXDGT ngày 26/4/2012, số 6094/UBND-QHXDGT ngày 07/8/2012 về việc giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quy hoạch Kiến trúc 3 – Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội tại Báo cáo kết quả thẩm định đồ án ngày 11/11/2014 của phòng Quy hoạch kiến trúc 3,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng dân dụng và công nghiệp Hà Nội lập với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

2.1. Vị trí: Khu vực lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc thuộc ranh giới hành chính xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

2.2. Giới hạn khu đất lập quy hoạch:

- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- + Phía Bắc giáp trường mầm non và dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- + Phía Đông giáp khu đất canh tác nông nghiệp thôn Xa Mạc;
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc.

2.3. Quy mô: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng: 75.617,68 m² (khoảng 7,56ha).

3. Mục tiêu đồ án:

- Cụ thể hoá Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thành phố Hà Nội; Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Liên Mạc đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt tại Quyết định số 9417/QĐ-UBND ngày 16/12/2011;

- Làm cơ sở xác định ranh giới khu đất, hình thành một khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh với chất lượng cao và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, nhằm tạo nguồn vốn đầu tư phát triển hạ tầng nông nghiệp, nông thôn tại xã Liên Mạc theo chương trình xây dựng nông thôn mới của huyện Mê Linh và chủ trương chung của Thành phố.

- Xác định chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng ô đất phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy hoạch được duyệt có liên quan; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn; đảm bảo an toàn và hoạt động bình thường của các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu vực (giao thông, tuyến điện, tuyến muong, cống...) theo quy định hiện hành.

- Khớp nối đồng bộ khu vực quy hoạch của dự án với các dự án có liên quan và khu vực xung quanh;

- Xác định những hạng mục ưu tiên, phân kỳ đầu tư xây dựng;

- Xây dựng Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung quy hoạch chi tiết:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh có tổng diện tích đất khoảng 75.617,68 m², có cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất cây xanh TDTT	CX	2.282,82	3,0
II	Đất công cộng, trường học		3.441,77	4,6

2.1	Nhà trẻ	NT	2.100,66	
2.2	Dịch vụ thương mại văn hóa	TM	1.341,11	
III	Mặt nước	MN	4.081,5	5,4
IV	Đất nhà ở		27.015,44	35,7
4.1	Đất nhà ở biệt thự	BT	5.030,47	
4.2	Đất nhà ở liền kề	LK	21.984,97	
V	Đất giao thông, bãi đỗ xe		38.796,15	51,3
5.1	Đất giao thông (đường trục xã)		9.486,69	
5.2	Đất giao thông nội bộ		27.525,49	
5.3	Bãi đỗ xe	P	1.783,97	
	Tổng		75.617,68	100

4.2. Phân bổ quỹ đất xây dựng:

a. Đất cây xanh: (ký hiệu: CX)

Tổng diện tích đất khoảng: 2.282,82 m². Bao gồm 04 lô có ký hiệu CX1; CX2; CX3; CX4, trong đó lô đất cây xanh tập trung có diện tích 1.476,82m² (lô CX04).

b. Đất giao thông đường trục xã:

Tổng diện tích đất khoảng: 9.486,69 m² có mặt cắt ngang: 21,5m.

c. Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe:

Tổng diện tích đất khoảng: 29.309,46 m²; bao gồm:

- Đường giao thông nội bộ, có tổng diện tích khoảng : 27.525,49 m²; mặt cắt ngang từ 12m-15m.

- Bãi đỗ xe, có diện tích khoảng: 1.783,97 m² (có ký hiệu : P).

d. Đất nhà trẻ, mẫu giáo: (ký hiệu: NT)

Diện tích đất khoảng: 2.100,66 m²; gồm 01 lô đất.

e. Đất thương mại và dịch vụ công cộng, văn hóa: (ký hiệu: TM)

Diện tích đất khoảng: 1.341,11 m²; gồm 01 lô đất.

f. Đất nhà ở:

- Đất nhà ở biệt thự: có tổng diện tích khoảng 5.030,47 m²; gồm có 03 lô đất ký hiệu BT01; BT02; BT03.

- Đất nhà ở liền kề: có tổng diện tích khoảng 21.984,97 m²; bao gồm 10 lô có ký hiệu: LK01; LK02.....LK10.

Bảng thống kê chỉ tiêu các ô quy hoạch

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT	MẬT ĐỘ XD	DIỆN TÍCH XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDB	SỐ DÂN	HỌC SINH	TỶ LỆ
			(m ²)	(%)	(m ²)	(tầng)	(lần)	(người)	(hs)	(%)
I	ĐẤT CÂY XANH TĐTT		2282,82							3,0
1.1	Cây xanh cảnh quan	CX-01	205,27	-	-	-	-	-	-	
1.2	Cây xanh cảnh quan	CX-02	243,29	-	-	-	-	-	-	
1.3	Cây xanh cảnh quan	CX-03	357,44	-	-	-	-	-	-	
1.4	Cây xanh cảnh quan	CX-04	1476,82	-	-	-	-	-	-	
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TRƯỜNG HỌC		3441,77							4,6

2.1	Nhà trẻ	NT	2100,66	30	630,2	2	0,6		142,0	
2.2	Dịch vụ thương mại, văn hóa	TM	1341,11	30	402,33	2	0,6			
III	MẶT NƯỚC	MN	4081,5							5,4
3.1	Mương thủy lợi	MN-01	543,62	-		-				
3.2	Mương thủy lợi	MN-02	1722,57	-		-				
3.3	Mương thủy lợi	MN-03	1815,31							
IV	ĐẤT NHÀ Ở		27015,44							35,7
4.1	Đất nhà ở biệt thự		5030,47					108,0		
4.1.1	Biệt thự	BT-01	2393,19	50	1196,60	3	1,5	48,0		
4.1.2	Biệt thự	BT-02	827,35	50	413,68	3	1,5	20,0		
4.1.3	Biệt thự	BT-03	1809,93	50	904,97	3	1,5	40,0		
4.2	Đất nhà ở liền kề		21984,97					896,0		
4.2.1	Đất liền kề	LK-01	2343,88	76	1786,9	4	3,0	96,0		
4.2.2	Đất liền kề	LK-02	2329,04	76	1771,9	4	3,0	96,0		
4.2.3	Đất liền kề	LK-03	2362,6	76	1801,8	4	3,1	96,0		
4.2.4	Đất liền kề	LK-04	1565,34	74	1164	4	3,0	64,0		
4.2.5	Đất liền kề	LK-05	2364,11	76	1803	4	3,1	96,0		
4.2.6	Đất liền kề	LK-06	1564	74	1163	4	3,0	64,0		
4.2.7	Đất liền kề	LK-07	2364	76	1803	4	3,1	96,0		
4.2.8	Đất liền kề	LK-08	2364	76	1803	4	3,1	96,0		
4.2.9	Đất liền kề	LK-09	2364	76	1803	4	3,1	96,0		
4.2.10	Đất liền kề	LK-10	2364	76	1803	4	3,1	96,0		
V	ĐẤT GIAO THÔNG, BÃI ĐỖ XE		38796,15							51,3
5.1	Đất giao thông (đường trục xã)		9486,69	-	-	-	-			
5.2	Đất giao thông nội bộ		27525,49	-	-	-	-			
5.3	Bãi đỗ xe		1783,97	-	-	-	-			
	TỔNG ĐT ĐẤT KHU QH		75617,68					1004,0		100

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Thiết kế đô thị:

4.3.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc trong toàn bộ khu vực nghiên cứu dự án được đề xuất chủ yếu là các khu nhà ở thấp tầng (có chiều cao khoảng 3-4 tầng) gắn kết với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực làng xóm xung quanh. Công trình hạ tầng xã hội như nhà trẻ cao khoảng 02 tầng được bố trí tại Tây Bắc của khu vực nghiên cứu, gắn kết với nhà trẻ hiện có, đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư sinh sống trong khu vực; công trình công cộng (thương mại, dịch vụ, văn hóa...) cao khoảng 02 tầng bố trí tại phía Đông khu đất, trên tuyến đường liên xã đi xã Chu Phan.

Tổ chức cây xanh TDTT tập trung kết hợp với cây xanh trong các công trình công cộng, dải cây xanh hai bên tuyến mương và các tuyến giao thông tạo thành tuyến không gian cảnh quan cây xanh liên hoàn.

Trong các nhóm nhà tổ chức hệ thống đường vào nhà kết hợp cây xanh sân vườn... đảm bảo kết nối hài hòa với không gian cây xanh công cộng, đóng góp vào cảnh quan khu vực.

4.3.2. Thiết kế đô thị:

a. Công trình điểm nhấn:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch bố trí công trình thấp tầng, hài hòa với cảnh quan khu vực làng xóm hiện có và phù hợp với quy định về điểm dân cư làng xóm trong hành

lang xanh tại quy hoạch chung xây dựng Thủ đô. Công trình điểm nhấn được xác định là khu cây xanh kết hợp với công trình công cộng bố trí tại phía Đông khu đất nghiên cứu, trên tuyến đường liên xã đi xã Chu Phan.

b. Tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, cốt nền công trình: tuân thủ các chỉ tiêu, quy định được xác định tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B) và bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-05A).

c. Chiều cao, hình khối, màu sắc, liệu xây dựng:

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

- Độ vuton ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vuton ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vuton ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau.

- Tuân thủ các quy định khác có liên quan tại đồ án và các quy định hiện hành về quản lý quy hoạch đô thị, đầu tư, xây dựng, đất đai...

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Giao thông:

Mạng lưới đường giao thông trong khu đất đã được thiết kế trên cơ sở quy hoạch nông thôn mới xã Liên Mạc đã được duyệt và giải pháp về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực nghiên cứu, cụ thể như sau:

a. Mạng lưới đường giao thông:

- Đường trục xã: có bề rộng mặt cắt ngang rộng $B = 21,5m$, bao gồm: lòng đường rộng $14m$ (4 làn xe); vỉa hè phía muơng rộng $2,5m$; vỉa hè phía khu vực đất ở rộng $5m$.

- Các tuyến đường cấp nội bộ: các tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang rộng từ $7,5 - 25m$, bao gồm: lòng đường rộng $3,5 - 13m$; vỉa hè hai bên rộng từ $0 - 4,1m$ và các tuyến đường giữa các dãy nhà có mặt cắt ngang rộng $2,9 - 7,4m$.

b. Bãi đỗ xe: xây dựng 01 bãi đỗ xe tập trung tại khu đất phía Tây Nam khu quy hoạch có diện tích khoảng $1.783,97m^2$ phục vụ khách vãng lai và dân cư trong khu vực.

4.4.2. Thoát nước mưa và san nền:

a. Quy hoạch san nền:

Cao độ san nền được thiết kế trên cơ sở phù hợp với cao độ hiện có của khu dân cư thôn Xa Mạc ở lân cận và số liệu về cao độ thiết kế do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cung cấp tại Công văn số 720/VQH - T3 ngày 25/5/2011. Cao độ nền thấp nhất là $8.15m$, cao độ nền cao nhất là $8.80m$. Độ dốc nền $i \geq 0.004$ đảm bảo thoát nước tự chảy cho ô đất xây dựng công trình. Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường và các điểm đặc biệt để làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng cho từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước nửa riêng giữa nước mưa và nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng bằng cống BTCT chịu lực đúc sẵn, có đường kính từ D600-D800mm, cống nắp đan B=600mm và cống hộp 2(BxH)=2(2,0mx2,0m). Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật: giếng thu nước mưa, giếng thăm theo quy định hiện hành.

- Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa D600, D800, B600 được xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch rồi chảy vào tuyến mương thoát nước quy hoạch (trên cơ sở tuyến mương nông nghiệp hiện có được cải tạo với kích thước Bm= 7,7m-12.1m, H=1,8m) rồi chảy vào tuyến mương tiêu Thanh Phú.

4.4.3. Cấp nước:

a. Nguồn nước: Công trình cấp nước liên xã Tiến Thịnh, Vạn Yên, Chu Phan, Liên Mạc, Thạch Đà công suất 10.000 m³/ngày đêm (công trình cấp nước tập trung – Quy hoạch cấp nước sạch vệ sinh môi trường nông thôn Hà Nội giai đoạn 2013 -2015) hiện đang triển khai xây dựng. Theo Quy hoạch chung huyện Mê Linh đã xác định công suất đến năm 2020 là 10.000 m³/ngày đêm; đến năm 2030 công suất là 15.000 m³/ngày đêm.

b. Mạng lưới đường ống:

- Xây dựng mạng lưới ống phân phối Φ110mm và đường ống dịch vụ Φ50mm dọc theo các đường quy hoạch có đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục và ổn định tới các công trình.

- Mạng lưới cấp nước trong từng công trình sẽ được nghiên cứu thiết kế ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

c. Cấp nước chữa cháy:

Dọc theo các đường ống cấp nước phân phối Φ110mm, gần các nút giao thông bố trí các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa đảm bảo theo quy định. Hệ thống chữa cháy trong từng công trình sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án và có thỏa thuận của cơ quan phòng cháy chữa cháy theo qui định.

4.4.4. Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

a. Nguồn điện:

- Giai đoạn trước mắt: xây dựng tuyến điện 22KV lấy nguồn từ tuyến điện 22 KV hiện có ở phía Nam của dự án. Chi tiết về hướng tuyến thiết kế đầu nối theo thỏa thuận của cơ quan quản lý điện lực Mê Linh cho phép (theo công văn số 611/PCML-KT ngày 24/08/2013 của Công ty Điện lực Mê Linh về việc thỏa thuận cấp điện cho dự án).

- Về lâu dài: khi mạng lưới cấp điện của xã Liên Mạc được xây dựng theo quy hoạch nông thôn mới, việc cấp nguồn cho dự án lấy từ tuyến 22 KV xây dựng mới ở phía Tây của dự án.

b. Lưới trung áp:

Xây dựng tuyến cáp ngầm trung thế 22KV đi ngầm dọc theo các đường quy hoạch lấy từ tuyến điện cấp nguồn cho dự án đến các trạm biến áp 22/0,4KV xây mới.

Xây dựng mới 02 hai trạm biến áp 22/0,4KV: Trạm biến áp số 1 (công suất 320KVA) bố trí trong ô đất ký hiệu CX04, Trạm biến áp số 2 (công suất 320KVA) bố trí trong khu đất bãi đỗ xe tập trung ở phía Tây Nam để đảm bảo công suất cấp điện cho các phụ tải, chiếu sáng đường.

c. Lưới hạ thế 0,4KV sinh hoạt và chiếu sáng:

Cấp điện sinh hoạt: xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4KV lấy nguồn từ các trạm biến áp của dự án để cấp cho các công trình.

Chiếu sáng đường và sân vườn cây xanh: nguồn cấp từ các trạm biến áp trong dự án thông qua các tủ điều khiển chiếu sáng. Xây dựng các tuyến cáp ngầm 0,4KV phục vụ chiếu sáng đèn đường. Mạng lưới chiếu sáng trong công viên, sân vườn và đường dạo sẽ được thực hiện theo dự án riêng phù hợp với bố cục không gian kiến trúc cảnh quan.

4.4.5. Thông tin liên lạc:

a. Nguồn cấp:

Nguồn cấp cho dự án được lấy từ Tổng đài viễn thông của khu vực, thông qua tuyến cáp thông tin từ tổng đài để cấp cho tổng đài nội bộ của dự án (phương án hướng tuyến của tuyến cáp thông tin này sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án theo thỏa thuận với cơ quan quản lý viễn thông của thành phố).

b. Mạng lưới thông tin liên lạc của dự án

Căn cứ nhu cầu tính toán của các thuê bao của dự án xây dựng 01 tủ cáp tổng dung lượng 520 số.

Xây dựng tuyến cáp thông tin bố trí ngầm dưới hè đường quy hoạch từ tủ cáp tổng đến 08 tủ cáp thông tin tại các ô đất.

4.4.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước nửa riêng giữa thoát nước mưa và thoát nước thải, phù hợp với Công văn số 720/VQH – T3 ngày 25/5/2011 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội cùng cấp.

- Nước thải bên trong các công trình cần phải được xử lý cục bộ đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cấp có thẩm quyền cho phép. Sau đó được thu gom bởi các tuyến rãnh nắp đan B300-400mm dự kiến xây dựng dọc theo vỉa hè các trục đường quy hoạch rồi chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt mức B Theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5945-2005 mới được thoát ra hệ thống cống thoát nước mưa.

- Dọc theo các tuyến rãnh thoát nước thải tại các điểm chuyển hướng, giao nhau theo quy phạm xây dựng giếng kiểm tra. Vị trí giếng kiểm tra để đón nước thải từ trong các công trình sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế chi tiết.

b. Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn của khu quy hoạch được thu gom bằng hệ thống các thùng rác cỡ lớn được lấy đi hàng ngày, khoảng cách các thùng là 50m dọc theo các tuyến đường. Bố trí 01 điểm trung chuyển chất thải rắn tại khu đất ở phía Đông bắc để thu gom chất thải rắn cho toàn dự án trước khi chuyển về khu chôn lấp chất thải rắn của Huyện.

- Trên các trục đường chính, khu vực cây xanh cần đặt các thùng rác công cộng; đảm bảo vệ sinh môi trường công cộng.

4.4.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Các nội dung về đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: đánh giá tác động môi trường được đề cập là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

- Quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng tiếp theo Chủ đầu tư phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án theo quy định và phải được cơ quan quản lý nhà nước về môi trường phê duyệt theo quy định.

4.5. Phân kỳ đầu tư, các dự án ưu tiên đầu tư:

- Giai đoạn 1: tập trung hoàn thiện các dự án đầu tư:

+ Dự án xây dựng hệ thống giao thông và kỹ thuật hạ tầng đồng bộ cho khu vực.

+ Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội (nhà trẻ, mẫu giáo, dịch vụ công cộng...)

- Giai đoạn 1: hoàn thiện dự án xây dựng nhà ở.

Quá trình triển khai tiếp theo cần khảo sát cụ thể về hiện trạng sử dụng đất, các dự án có liên quan, ranh giới khu dân cư hiện có lân cận. Việc thực hiện điều tra giải phóng mặt bằng cần tuân thủ trình tự, quy định hiện hành, tránh khiếu kiện sau này.

Điều 2.

- Hồ sơ Bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trược, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội được ban hành kèm theo Quyết định này;

- Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Liên Mạc có trách nhiệm phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai quy hoạch và thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch tại địa phương theo phân cấp;

- Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Liên Mạc và Thanh tra các: Sở Xây dựng, Tài Nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt, các yêu cầu về vệ sinh môi trường và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3.

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, các Ông, Bà: Chánh văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND xã Liên Mạc; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TT Thành Ủy, TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Phó Giám đốc Sở Ngô Quý Tuấn;
- Lưu: VT, P3 (02).

(để b/c);

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ngô Quý Tuấn

QUY CHẾ PHIÊN ĐẦU GIÁ

Tài sản đấu giá:

**Quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Trước xóm 4,
thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội**

Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2017;
- 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 thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản
- Quyết định của UBND thành phố Hà Nội số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định của UBND 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 quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 75.617,6m² đất tại điểm khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất;
- Căn cứ Quyết định số 5040/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của UBND huyện Mê Linh về Phê duyệt điều chỉnh dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 161 thửa đất tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 3393/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc đấu giá 161 thửa đất tại dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, TP Hà Nội;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 379/2023/HĐDG ngày 11/8/2023 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh và Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;

Công ty Đấu giá Việt Nam ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể như sau:

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, GIÁ KHỞI ĐIỂM

1.1. Tên tài sản: Quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Mục đích sử dụng: Đất ở

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

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

1.2. Giá khởi điểm: Giá khởi điểm được phê duyệt theo Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND huyện Mê Linh.

ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

2.1. Những người được phép đăng ký tham gia đấu giá

- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013.

- Điều kiện tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam từ 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 theo quy định tại Phương án đấu giá đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

2.2. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá

- 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, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

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

- Người không đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản và theo quy định tại Phương án đấu giá đã được phê duyệt.

4.3 Xác định điều kiện người tham gia đấu giá:

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá QSD đất theo quy định của pháp luật và Phương án đấu giá do UBND huyện Mê Linh phê duyệt.

ĐIỀU 5: ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

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

- Sau khi xem thực địa, nếu khách hàng có nhu cầu tham gia đấu giá, khách hàng phải chuẩn bị hồ sơ đăng ký dự đấu giá theo đúng quy định tại Điều 3 Quy chế này.

ĐIỀU 6: TIỀN MUA HỒ SƠ THAM GIA, TIỀN ĐẶT TRƯỚC VÀ XỬ LÝ KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC

6.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước đấu giá (tiền đặt cọc).

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước (tiền đặt cọc) cho Đơn vị tổ chức bán đấu giá theo đúng thời hạn quy định.

Một người tham gia đấu giá có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất, mỗi một thửa đất nộp 01 bộ hồ sơ với điều kiện mỗi thửa đất phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá riêng biệt.

- Phương thức nộp tiền đặt trước: nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào **một trong ba tài khoản** Ngân hàng của Công ty Đấu giá Việt Nam theo thông tin sau:

Chủ tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt nam

+ Số tài khoản: **0511.666.88888** tại: Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: **1110.0287.9654** tại: Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: **1601 0005 636868**, mở tại: BIDV Chi nhánh Sở giao dịch 3.

Nội dung: “Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/Hộ chiếu” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đối với “ký hiệu thửa đất số” tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

Ví dụ: **Nguyễn Vầu A (0123456789)** nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đối với **“thửa đất số LK7-01”** tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

+ Địa điểm nộp và nhận lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá: Phòng giao dịch Mê Linh - Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (Địa chỉ: Tòa nhà Bưu điện huyện Mê Linh, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội)

6.2. Xử lý khoản tiền đặt trước

- Khoản tiền đặt trước của Người trúng đấu giá được trừ vào tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp Ngân sách nhà nước.

- Những khách hàng không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá sẽ được nhận lại 100% số tiền đặt trước trong thời hạn **03 (ba)** ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

*** Lưu ý:**

- Đối với các khách hàng không cung cấp số tài khoản hoặc không sử dụng số tài khoản, Công ty ĐGHD Đấu giá Việt Nam sẽ chuyển khoản trả lại tiền đặt trước theo thông tin CCCD/HC mà khách hàng đã cung cấp, khách hàng phải mang CCCD/HC bản gốc (đã dùng để đăng ký tham gia đấu giá, có thông tin rõ ràng, chính xác và còn hiệu lực) và Chứng từ/Phiếu nộp tiền đặt trước, trực tiếp đến Phòng giao dịch Mê Linh - Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (Địa chỉ: Tòa nhà Bưu điện huyện Mê Linh, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

+ Khi đến liên hệ với cán bộ tại Quầy giao dịch của Ngân hàng, người tham gia đấu giá nói rõ yêu cầu: **“ Nhận lại tiền đặt trước đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam trả bằng tiền mặt qua số CMND/CCCD/HC”**.

- Đối với các khách hàng có nhu cầu nhận lại khoản tiền đặt trước qua tài khoản, khách hàng phải cung cấp số tài khoản **“CHÍNH CHỦ”** trên mẫu đơn đăng ký đấu giá do đơn vị đấu giá phát hành (đơn đăng ký của người nào, số tài khoản phải là của người đó).

- Các khoản phí chuyển tiền liên quan đến việc nộp và nhận lại khoản tiền đặt trước của các khách hàng không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá (nhận bằng số tài khoản hoặc nhận bằng số CCCD/HC) do khách hàng chịu phí theo mức phí quy định của các Tổ chức tín dụng/ Ngân hàng.

- Khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá vi phạm quy chế đấu giá sẽ không được trả lại trong các trường hợp:

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

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

c) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

d) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá Tài sản;

đ) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3, Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

e) Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế.

- Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, toàn bộ số tiền đặt trước của khách hàng được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ đi chi phí đấu giá tài sản.

ĐIỀU 7: NỘI QUY, THỜI GIAN, TRÌNH TỰ TỜ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

7.1. Nội quy phiên đấu giá

Để đảm bảo cuộc đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thông nhất với đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, Công ty đấu giá hợp danh đấu giá Việt Nam (đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất - tổ chức đấu giá) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

- 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;

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

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, giờ theo thông báo đã quy định. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức và bị xử lý theo quy định của Quy chế đấu giá và quy định của pháp luật.

- Người tham gia 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.

- Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá; **“KHÔNG 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; không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không được hút thuốc, không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá; không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự đấu giá,

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên, không tranh luận vì bất kỳ lý do nào;

- 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.

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

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

7.2. Thời gian, 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.

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

7.3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

Cuộc đấu giá được thực hiện theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá, theo phương thức trả giá lên.

7.4. Triu h tự tổ chức cuộc đấu giá:

- Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; phát số cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu; điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

7.4.1. Cách thức bỏ giá:

- Đấu giá theo từng thửa đất.
- Người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu đấu giá trả giá cho từng thửa đất, nếu đăng ký đấu giá nhiều thửa đất sẽ được phát số phiếu trả giá tương ứng. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu (trừ trường hợp đấu giá viên đồng ý cho sửa chữa trực tiếp trên tờ phiếu). Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

- Thời gian viết và trả giá là không quá **15 phút** (kể cả thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá). Căn cứ tình hình thực tế, có thể gia hạn thời gian viết và bỏ phiếu trả giá nhưng tối đa không quá 5 (năm) phút. Khi thời gian bỏ phiếu đã kết thúc (đồng hồ đếm ngược hiển thị thời gian về 00:00), **các phiếu trả giá uộp muộn sẽ không được tiếp nhận với bất kỳ lý do nào.**

- Khách hàng trực tiếp bỏ phiếu trả giá của mình vào hòm phiếu. Khi Phiếu trả giá đã được bỏ vào hòm phiếu thì khách hàng không được rút lại Phiếu trả giá với bất kỳ lý do nào.

- Kết quả trả giá sẽ được Đấu giá viên công bố sau khi hết thời gian bỏ phiếu trả giá. Khi thời gian bỏ phiếu trả giá kết thúc, Đấu giá viên sẽ tổ chức cho mở hòm phiếu và công bố giá trả của các phiếu đấu giá cho từng thửa đất. Việc mở hòm phiếu và công bố giá trả có sự chứng kiến của đại diện khách hàng tham dự đấu giá và đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh.

7.4.2. Nguyên tắc xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá

- **Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: có phiên đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ:**

+ Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản), Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên.

+ Giá trả hợp lệ là giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá, được tính trên đơn vị 01 (một) mét vuông và ít nhất bằng giá khởi điểm. Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Trường hợp mức giá (sau khi 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.

+ Phiếu trả giá không hợp lệ là Phiếu trả giá không do Tổ chức đấu giá phát hành, phiếu rách nát, tẩy xóa, không ghi giá trả, giá trả không có nghĩa, không ký và ghi đầy đủ họ tên; phiếu không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

- Bước giá quy định là: 200.000 đồng/m² (Hai trăm ngàn đồng trên một mét vuông).

VD: Giá trả của khách hàng là: 22.101.000 đ đến 22.299.000 đ -> sẽ được làm tròn lên thành: 22.300.000 đồng.

*****, Số tiền trả giá bằng số và bằng chữ được ghi thống nhất, nếu có sự sai lệch giữa giá trả bằng số và bằng chữ, sẽ căn cứ giá trả bằng chữ để xét giá. Trường hợp, khách hàng chỉ ghi giá trả bằng số hoặc chỉ ghi giá trả bằng chữ vẫn được xét giá. Không được xét giá trong trường hợp giá trả bằng số, giá trả bằng chữ không có nghĩa, hoặc không thể xác định được rõ mức giá đã trả.

VD: KHÔNG xét giá trong trường hợp các khách hàng ghi giá trả (tại mục giá trả bằng số hoặc giá trả bằng chữ) như sau: 22,1 TRIỆU ĐỒNG; 22,7 TRIỆU ĐỒNG.....

- Xác định người trúng đấu giá:

+ Người trúng đấu giá là người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất (tính theo thứ tự từ cao xuống thấp cho đến hết các thửa đất đấu giá) được đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố tại cuộc đấu giá.

+ Giá xét trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất của từng thửa đất đấu giá, bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 (một) bước giá.

7.4.3. Xử lý tình huống phát sinh:

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá cao nhất đã trả bằng nhau đó) để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- 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.

- 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 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.

7.4.4. Kết thúc cuộc đấu giá:

- Các khách hàng trúng đấu giá phải ký xác nhận vào vị trí thửa đất trúng đấu giá trên sơ đồ quy hoạch;

- 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 (Khoản 2 Điều 44 Luật đấu giá Tài sản)

ĐIỀU 8: CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ ĐẤU GIÁ VÀ KHÔNG ĐƯỢC TIẾP TỤC THAM GIA ĐẤU GIÁ:

- Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và 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.

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9. XỬ LÝ VI PHẠM

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, 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 (*Điều 70 Luật Đấu giá tài sản 2016*).

- Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, 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 (*Điều 71 Luật Đấu giá tài sản 2016*).

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn quy định tại Thông báo nộp tiền sử dụng đất thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước đấu giá đã nộp, số tiền trúng đấu giá đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn trả mà không được tính lãi suất, trượt giá.

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

- Tổ chức đấu giá tài sản, Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định tại Phương án đấu giá và Quy chế đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào mức độ và tính chất của hành vi vi phạm.

- Các trường hợp hủy kết quả đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

ĐIỀU 10: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá chỉ được trả lại trong trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, các nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

- Khách hàng đã mua hồ sơ, được hiểu là đã tự tìm hiểu về khu đất đấu giá và có nhu cầu tham gia đấu giá. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá không giải quyết bất kỳ yêu cầu nào của khách hàng trong việc đề nghị trả lại hồ sơ đã mua và nhận lại khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá với lý do không còn nhu cầu.

- Hồ sơ đấu giá tài sản được đăng tải công khai, **ĐỀ NGHỊ** các khách hàng tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của khách hàng không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

- Quyết định của Đoàn giá viên điều hành phiên đấu giá là quyết định cuối cùng và các bên phải thực hiện theo, đồng thời Đoàn giá viên điều hành phiên đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định đó. Tất cả các hành vi cản trở hoạt động của đoàn giá viên, gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá, đe dọa, cưỡng ép đoàn giá viên.... của khách hàng tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

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

Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức 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.

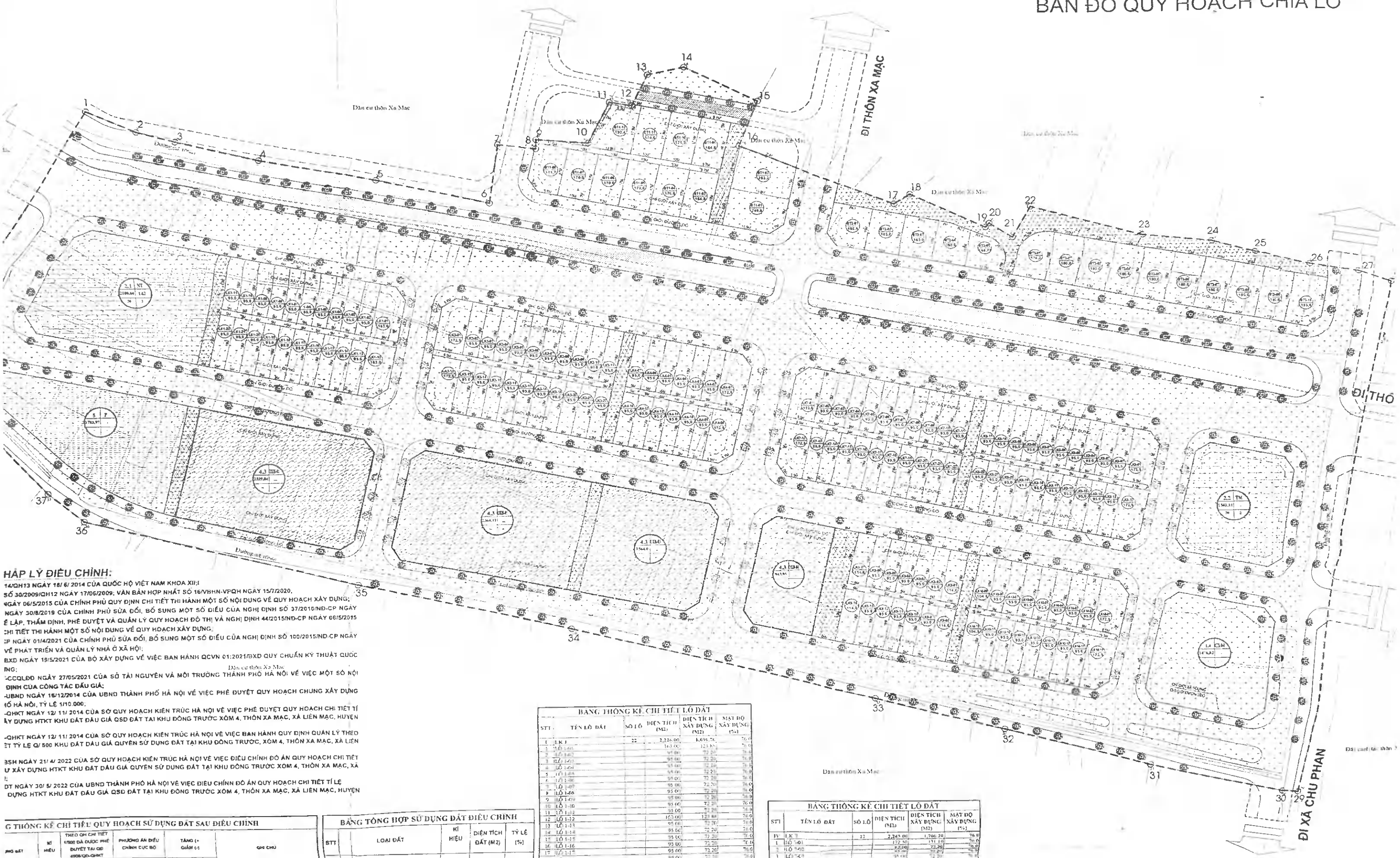
Mọi trường hợp phát sinh giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trường hợp bản Quy chế này không quy định, khiếu nại và tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP ĐANH
ĐẤU GIÁ VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Thn Giang

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHIA LÔ



HẠP LÝ ĐIỀU CHỈNH:
14/01/2013 NGÀY 18/6/2014 CỦA QUỐC HỘI VIỆT NAM KHOA XIPI
SỐ 30/2009/QH12 NGÀY 17/06/2009: VĂN BẢN HỢP NHẤT SỐ 16/VBHN-VPQH NGÀY 15/7/2020,
NGÀY 06/5/2015 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THỰC HÀNH MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG;
NGÀY 30/8/2019 CỦA CHÍNH PHỦ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 37/2010/ND-CP NGÀY
01/4/2021 CỦA CHÍNH PHỦ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2015/ND-CP NGÀY 06/5/2015
CHI TIẾT THỰC HÀNH MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG;
P NGÀY 01/4/2021 CỦA CHÍNH PHỦ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 100/2015/ND-CP NGÀY
VỀ PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI;
BXD NGÀY 19/5/2021 CỦA BỘ XÂY DỰNG VỀ VIỆC BAN HÀNH QCVN 01:2021/BXD QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC
NG:
CCQLDD NGÀY 27/05/2021 CỦA SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC MỘT SỐ NỘI
DUNG CỦA CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ;
UBND NGÀY 15/12/2014 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
TỔ HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/10.000.
-QHKT NGÀY 12/11/2014 CỦA SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỈ
LỆ 1/500 KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT TẠI KHU ĐÔNG TRƯỚC XOM 4, THÔN XA MẠC, XÃ LIÊN MẠC, HUYỆN
-QHKT NGÀY 12/11/2014 CỦA SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC HÀ NỘI VỀ VIỆC BAN HÀNH QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO
TỈ LỆ 1/500 KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU ĐÔNG TRƯỚC XOM 4, THÔN XA MẠC, XÃ LIÊN MẠC, HUYỆN
35H NGÀY 21/4/2022 CỦA SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC HÀ NỘI VỀ VIỆC ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỈ LỆ 1/500 KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU ĐÔNG TRƯỚC XOM 4, THÔN XA MẠC, XÃ LIÊN MẠC, HUYỆN
ĐT NGÀY 30/5/2022 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC ĐIỀU CHỈNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỈ LỆ
1/500 KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT TẠI KHU ĐÔNG TRƯỚC XOM 4, THÔN XA MẠC, XÃ LIÊN MẠC, HUYỆN

BẢNG TỔNG KẾ CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH				
PHẠM VI	MÃ	THEO CHỈ TIẾT	PHƯƠNG ÁN ĐIỀU	TÁNG (+)
		THAY ĐỔI	CHỈNH CỤC BỘ	QUẢM (+)
		DIỆN TÍCH (M2)		
BỘ MỐC	CA	2.282,82	2.282,82	0
	CA	3.441,77	3.441,77	0
BỘ MỐC	BN	4.081,50	4.081,50	0
	BN	27.813,44	25.728,94	-1.229,48
BỘ MỐC	BT	5.035,47	4.877,88	-162,59
	BT	7.035,11	7.720,80	782,59
BỘ MỐC	BT	827,21	827,21	0
	BT	825,93	1.829,93	1.004,00
BỘ MỐC	BT	21.884,87	13.717,00	-8.167,87

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH				
STT	LOẠI ĐẤT	KI	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			ĐẤT (M2)	(%)
I	ĐẤT CÂY XANH TỐT	CX	2.282,82	3,0
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TRƯỜNG HỌC		3.441,77	4,6
III	MẶT NƯỚC			
IV	ĐẤT NHÀ Ở		25.785,98	34,1
4.1	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ	BT	4.807,88	
4.2	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KÉ	LK	13.717,00	
		CV	7.261,10	

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LÔ ĐẤT				
STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH	MẶT ĐỘ
			(M2)	XÂY DỰNG
1	1.1.1.1	22	2.224,00	1.691,76
2	1.1.1.2		163,00	123,88
3	1.1.1.3		91,00	72,20
4	1.1.1.4		91,00	72,20
5	1.1.1.5		91,00	72,20
6	1.1.1.6		91,00	72,20
7	1.1.1.7		91,00	72,20
8	1.1.1.8		91,00	72,20
9	1.1.1.9		91,00	72,20
10	1.1.1.10		91,00	72,20
11	1.1.1.11		91,00	72,20
12	1.1.1.12		91,00	72,20
13	1.1.1.13		91,00	72,20
14	1.1.1.14		91,00	72,20
15	1.1.1.15		91,00	72,20
16	1.1.1.16		91,00	72,20
17	1.1.1.17		91,00	72,20
18	1.1.1.18		91,00	72,20
19	1.1.1.19		91,00	72,20
20	1.1.1.20		91,00	72,20
21	1.1.1.21		91,00	72,20
22	1.1.1.22		91,00	72,20
23	1.1.1.23		91,00	72,20
24	1.1.1.24		91,00	72,20
25	1.1.1.25		91,00	72,20
26	1.1.1.26		91,00	72,20
27	1.1.1.27		91,00	72,20
28	1.1.1.28		91,00	72,20
29	1.1.1.29		91,00	72,20
30	1.1.1.30		91,00	72,20
31	1.1.1.31		91,00	72,20
32	1.1.1.32		91,00	72,20
33	1.1.1.33		91,00	72,20
34	1.1.1.34		91,00	72,20
35	1.1.1.35		91,00	72,20
36	1.1.1.36		91,00	72,20
37	1.1.1.37		91,00	72,20

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LÔ ĐẤT				
STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH	MẶT ĐỘ
			(M2)	XÂY DỰNG
1	1.1.1.1	22	2.224,00	1.691,76
2	1.1.1.2		163,00	123,88
3	1.1.1.3		91,00	72,20
4	1.1.1.4		91,00	72,20
5	1.1.1.5		91,00	72,20
6	1.1.1.6		91,00	72,20
7	1.1.1.7		91,00	72,20
8	1.1.1.8		91,00	72,20
9	1.1.1.9		91,00	72,20
10	1.1.1.10		91,00	72,20
11	1.1.1.11		91,00	72,20
12	1.1.1.12		91,00	72,20
13	1.1.1.13		91,00	72,20
14	1.1.1.14		91,00	72,20
15	1.1.1.15		91,00	72,20
16	1.1.1.16		91,00	72,20
17	1.1.1.17		91,00	72,20
18	1.1.1.18		91,00	72,20
19	1.1.1.19		91,00	72,20
20	1.1.1.20		91,00	72,20
21	1.1.1.21		91,00	72,20
22	1.1.1.22		91,00	72,20
23	1.1.1.23		91,00	72,20
24	1.1.1.24		91,00	72,20
25	1.1.1.25		91,00	72,20
26	1.1.1.26		91,00	72,20
27	1.1.1.27		91,00	72,20
28	1.1.1.28		91,00	72,20
29	1.1.1.29		91,00	72,20
30	1.1.1.30		91,00	72,20
31	1.1.1.31		91,00	72,20
32	1.1.1.32		91,00	72,20
33	1.1.1.33		91,00	72,20
34	1.1.1.34		91,00	72,20
35	1.1.1.35		91,00	72,20
36	1.1.1.36		91,00	72,20
37	1.1.1.37		91,00	72,20

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LÔ ĐẤT				
STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH	MẶT ĐỘ
			(M2)	XÂY DỰNG
1	1.1.1.1	22	2.224,00	1.691,76
2	1.1.1.2		163,00	123,88
3	1.1.1.3		91,00	72,20
4	1.1.1.4		91,00	72,20
5	1.1.1.5		91,00	72,20
6	1.1.1.6		91,00	72,20
7	1.1.1.7		91,00	72,20
8	1.1.1.8		91,00	72,20
9	1.1.1.9		91,00	72,20
10	1.1.1.10		91,00	72,20
11	1.1.1.11		91,00	72,20
12	1.1.1.12		91,00	72,20
13	1.1.1.13		91,00	72,20
14	1.1.1.14		91,00	72,20
15	1.1.1.15		91,00	72,20
16	1.1.1.16		91,00	72,20
17	1.1.1.17		91,00	72,20
18	1.1.1.18		91,00	72,20
19	1.1.1.19		91,00	72,20
20	1.1.1.20		91,00	72,20
21	1.1.1.21		91,00	72,20
22	1.1.1.22		91,00	72,20
23	1.1.1.23		91,00	72,20
24	1.1.1.24		91,00	72,20
25	1.1.1.25		91,00	72,20
26	1.1.1.26		91,00	72,20
27	1.1.1.27		91,00	72,20
28	1.1.1.28		91,00	72,20
29	1.1.1.29		91,00	72,20
30	1.1.1.30		91,00	72,20
31	1.1.1.31		91,00	72,20
32	1.1.1.32		91,00	72,20
33	1.1.1.33		91,00	72,20
34	1.1.1.34		91,00	72,20
35	1.1.1.35		91,00	72,20
36	1.1.1.36		91,00	72,20
37	1.1.1.37		91,00	72,20

BẢNG THÔNG KẾ CHI TIẾT LÔ ĐẤT				
STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH	MẶT ĐỘ
			(M2)	XÂY DỰNG
1	1.1.1.1	22	2.224,00	1.691,76
2	1.1.1.2		163,00	123,88
3	1.1.1.3		91,00	72,20
4	1.1.1.4		91,00	72,20
5	1.1.1.5		91,00	72,20
6	1.1.1.6		91,00	72,20
7	1.1.1.7		91,00	72,20
8	1.1.1.8		91,00	72,20
9	1.1.1.9		91,00	72,20
10	1.1.1.10		91,00	72,20
11	1.1.1.11		91,00	72,20
12	1.1.1.12		91,00	72,20
13	1.1.1.13		91,00	72,20
14	1.1.1.14		91,00	72,20
15	1.1.1.15		91,00	72,20
16	1.1.1.16		91,00	72,20
17	1.1.1.17		91,00	72,20
18	1.1.1.18		91,00	72,20
19	1.1.1.19		91,00	72,20
20	1.1.1.20		91,00	72,20
21	1.1.1.21		91,00	72,20
22	1.1.1.22		91,00	72,20
23	1.1.1.23		91,00	72,20
24	1.1.1.24		91,00	72,20
25	1.1.1.25		91,00	72,20
26	1.1.1.26		91,00	72,20
27	1.1.1.27		91,00	72,20
28	1.1.1.28		91,00	72,20
29	1.1.1.29		91,00	72,20
30	1.1.1.30		91,00	72,20
31	1.1.1.31		91,00	72,20
32	1.1.1.32		91,00	72,20
33	1.1.1.33		91,00	72,20
34	1.1.1.34		91,00	72,20
35	1.1.1.35		91,00	72,20
36	1.1.1.36		91,00	72,20
37	1.1.1.37		91,00	72,20