

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ờ ĐỐI VỚI 04 THỬA ĐẤT TẠI
KHU AO ĐẤU, THÔN TRÁNG VIỆT VÀ 07 THỬA ĐẤT TẠI
ĐIỂM X1, THÔN ĐÔNG CAO, XÃ TRÁNG VIỆT,
HUYỆN MÊ LINH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(ĐỢT 1: TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ NGÀY 13/12/2024)

*Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại
cuộc đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu giá bắt buộc*

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ ĐƯỢC ĐĂNG TẢI
CÔNG KHAI, ĐỀ NGHỊ NGƯỜI ĐĂNG KÝ THAM GIA
ĐẤU GIÁ THAM KHẢO KỸ CÁC THÔNG TIN TẠI
PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ VÀ QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ
TRƯỚC KHI NỘP HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

(Hồ sơ đã mua, miễn trả lại)

Hà Nội, năm 2024

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	Quy chế cuộc đấu giá
3	Nội quy phòng đấu giá
4	Đơn đăng ký tham gia đấu giá (mẫu)
5	Tài liệu về QSDĐ tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội
5.1	<i>Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ</i>
5.2	<i>Quyết định đấu giá QSDĐ</i>
5.3	<i>Quyết định phê duyệt giá khởi điểm</i>
5.4	<i>Sơ đồ khu đất</i>

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỐ 5 – QUỐC GIA Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 2966/2024/TB

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2024

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Mê Linh giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: Xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

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

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

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đất đấu giá (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Bước giá (đ/m ²)	Tiền hồ sơ (đ/hồ sơ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ/thửa đất)	Giá trị của thửa đất theo giá khởi điểm (đồng)
I	Khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt						
1	LK-01	150,90	1.515.000	6.000.000	200.000	45.000.000	228.613.500
2	LK-02	164,70	1.515.000	6.000.000	200.000	49.000.000	249.520.500
3	LK-03	496,20	1.515.000	5.000.000	500.000	150.000.000	751.743.000
4	LK-04	1.111,00	1.515.000	5.000.000	500.000	336.000.000	1.683.165.000
II	Điểm X1, thôn Đông Cao						
1	LK7-08	92,90	1.515.000	6.000.000	100.000	28.000.000	140.743.500
2	LK7-09	94,80	1.515.000	6.000.000	100.000	28.000.000	143.622.000
3	LK7-10	100,90	1.515.000	6.000.000	100.000	30.000.000	152.863.500
4	LK7-11	101,10	1.515.000	6.000.000	100.000	30.000.000	153.166.500
5	LK7-12	101,30	1.515.000	6.000.000	100.000	30.000.000	153.469.500
6	LK7-13	101,60	1.515.000	6.000.000	100.000	30.000.000	153.924.000
7	LK7-14	156,30	1.515.000	6.000.000	200.000	47.000.000	236.794.500



*** Giá khởi điểm đấu giá:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01:** Là giá khởi điểm đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt theo thẩm quyền, được thông báo công khai trước cuộc đấu giá.

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi:** Là giá trả hợp lệ, cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

*** Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá là:**

- Khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt:

+ Bước giá áp dụng đối với thửa đất LK-01 và LK-02 là: 6.000.000 đồng/bước giá (Bằng chữ: Sáu triệu đồng trên một bước giá).

+ Bước giá áp dụng đối với thửa đất LK-03 và LK-04 là: 5.000.000 đồng/bước giá (Bằng chữ: Năm triệu đồng trên một bước giá).

- Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt:

+ Bước giá áp dụng đối với thửa đất LK7-08, LK7-09, LK7-10, LK7-11, LK7-12, LK7-13, LK7-14: 6.000.000 đồng/bước giá (Bằng chữ: Sáu triệu đồng trên một bước giá).

*** Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:**

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, cách thức tổ chức đấu giá:

3.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu giá bắt buộc. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng đấu giá chỉ kết thúc khi không còn ai tham trả giá.

3.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

Chi tiết về cách thức trả giá, giá khởi điểm của các vòng đấu và các thủ tục thực hiện đấu giá, nguyên tắc xét giá, xác định trúng đấu giá quy định cụ thể tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá.

4. Đối tượng tham gia đấu giá: Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản theo quy định.

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

5.1. Thời gian, cách thức tham khảo hồ sơ mời đấu giá

- Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu

giá tài sản – Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn>); Công thông tin điện tử UBND huyện Mê Linh (<https://melinh.hanoi.gov.vn/>) và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia: <https://daugiaso5.vn/>.

* Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh để được hướng dẫn việc truy cập Website của Công thông tin điện tử nêu trên.

- Thời gian phát hành, tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: Từ 08h00' ngày 22/11/2024 đến hết 17h00' ngày 10/12/2024 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật và các ngày lễ, Tết).

- Tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời đấu giá trực tiếp tại: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (Địa chỉ: Xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ hoặc gửi hồ sơ theo hình thức thư đảm bảo đến địa chỉ theo quy định, cụ thể:

+ Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (Địa chỉ: Xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

+ Gửi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo hình thức gửi thư đảm bảo đến trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; SĐT: 024.37.622.619). Nội dung tài liệu: "Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khu, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, Hà Nội"; Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gửi bằng thư bảo đảm phải được tiếp nhận trước 17h00' ngày 10/12/2024. Các trường hợp chuyển tới sau 17h00' ngày 10/12/2024 sẽ không hợp lệ.

5.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia; ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên). Đơn đăng ký 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).

b. Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu (Còn thời hạn)

c. 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.

d. Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

Lưu ý: Cá nhân khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ theo quy định tại Phương án

đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá.

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

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

- **Tiền hồ sơ đấu giá** (căn cứ Khoản 2 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định):

+ Tiền hồ sơ tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 200 triệu đồng trở xuống là: 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

+ Tiền hồ sơ tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng là: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

+ Tiền hồ sơ tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm trên 500 triệu đồng là: 500.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

*** Lưu ý:**

- Đối với những người đã mua hồ sơ tham gia đấu giá với mức tiền 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 200 triệu đồng trở xuống. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

- Đối với những người đã mua hồ sơ tham gia đấu giá với mức tiền 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

- Đối với những người đã mua hồ sơ tham gia đấu giá với mức tiền 500.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm trên 500 triệu đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

- Hình thức nộp tiền hồ sơ: nộp tiền mặt (có phiếu thu tiền) tại địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh.

- **Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá:** Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định (20% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt).

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

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 0301000086666

Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Vietcombank chi nhánh Hoàn Kiếm

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 029154848888

Mở tại: Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Lienvietpostbank – PGD Mê Linh, chi nhánh Đông Anh

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 21210002353333

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Tây Hồ

Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: “...*Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC...*” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với *thửa đất tại khu, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.*

Ví dụ: Nguyễn Văn A, CCCD 012345678910 nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với 02 thửa đất tại Khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Từ ngày 10/12/2024 đến 08h00' ngày 12/12/2024 (*Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp*).

Đối với các trường hợp đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng nộp tiền đặt trước sau thời gian 17h00' ngày 10/12/2024 (là thời hạn nộp hồ sơ) phải cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia bổ sung chứng từ nộp tiền đặt trước làm căn cứ xét điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

- **Thời gian tiếp nhận bổ sung chứng từ nộp tiền đặt trước của Hồ sơ đăng ký đấu giá:** đến 08 giờ 00 phút ngày 12/12/2024, tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh. Khi đến nộp bổ sung chứng từ nộp tiền đặt trước, người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình Giấy tiếp nhận hồ sơ của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (thể hiện đã nộp hồ sơ đăng ký đấu giá đúng thời hạn quy định) và xuất trình Căn cước công dân/Hộ chiếu để đối chiếu xác nhận thông tin người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

* **Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt tương ứng với các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản, ...

- Trường hợp đăng ký đấu giá nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền cộng gộp cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất. Nếu khách hàng thực hiện nộp tiền cộng gộp nhưng nộp thiếu khoản tiền đặt trước cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải **GHI RÕ** ký hiệu của từng thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản (Ký hiệu thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản phải phù hợp với ký hiệu thửa đất trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp. Nếu có sự sai lệch thì hồ sơ đó được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền

đặt trước được “Bảo có” vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên chậm nhất đến 08h00’ ngày 12/12/2024. Tất cả các trường hợp “Bảo có” sau 08h00’ ngày 12/12/2024 được xác định là không hợp lệ mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng Người đăng ký đấu giá.

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

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được xếp lịch hẹn đi xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 05/12/2024 và 06/12/2024 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 13/12/2024 (Thứ sáu).**

- Địa điểm: Hội trường Trung tâm Văn hóa – Thông tin và Thể thao huyện Mê Linh. (Địa chỉ: xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước ít nhất 60 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá.

- Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có **văn bản hoặc Giấy uỷ quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật**, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn uỷ quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...). Trong một cuộc đấu giá cách thức tổ chức đấu giá theo từng thửa đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất tại cuộc đấu giá thì không được nhận đại diện uỷ quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất.

Mọi thông tin liên hệ:

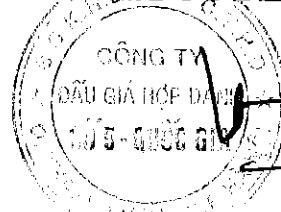
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia; Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. ĐT: 024.37.622.619

- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh; Địa chỉ: Xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. ĐT: 0243. 523.5018.

Nơi nhận:

- Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản – Bộ Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử UBND huyện Mê Linh;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh;
- UBND xã Tráng Việt;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

**ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**



Lê Việt Nga

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

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Quyền sử dụng đất tại Khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt và Điểm X1, thôn Đông Cao,
xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội**

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

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

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ:.....

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:

Do cơ quan: cấp ngàytháng năm

Đại diện (nếu có):

Căn cứ Thông báo số 2966/2024/TB ngày 21/11/2024 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với **thửa đất ký hiệu:** **tại khu**, **xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội** theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt.

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt.

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

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký và ghi rõ họ tên)

Số: 207/2024/QCĐG

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2024

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đâu,
thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao,
xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội**

Căn cứ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 của Quốc hội ban hành ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Văn bản hợp nhất số 12/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội ban hành ngày 02/8/2023;
- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 5020/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất ở tại điểm Ao Đâu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;
- Quyết định số 5022/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;
- Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 18.201,6 m² đất tại xã Tráng Việt, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;
- Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 62 thửa đất ở tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 5021/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 62 thửa đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh

- Và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

- Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia,

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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội chưa quy định tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá và điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- 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.

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 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 (cuộc đấu giá) 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.

Điều 4. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thông báo công khai việc đấu giá ít nhất hai lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi số cách nhau ít nhất 2 ngày làm việc theo quy định của Pháp luật, thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá;

- Thực hiện niêm yết Hồ sơ đăng ký đấu giá bằng bản giấy tại trụ sở đơn vị tổ chức đấu giá tài sản và thực hiện cung cấp Hồ sơ đăng ký đấu giá bằng bản số để thực hiện niêm yết công khai trên Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh.

- Đồng thời với việc đăng thông báo công khai, Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình; nơi tổ chức cuộc đấu giá; UBND cấp xã nơi có quyền sử dụng đất đấu giá.

Điều 5. Thông tin về quyền sử dụng đất

1. Khu đất đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

2. Thông tin về vị trí, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá; Thông tin quy hoạch quy định chi tiết tại Phương án đấu giá kèm đã được huyện Mê Linh phê duyệt.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

Điều 6. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày: 05/12/2024 và 06/12/2024 (giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: tại nơi có tài sản (khu đất đấu giá).

Điều 7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian bán hồ sơ mời đấu giá: Từ 08h00' ngày 22/11/2024 đến hết 17h00' ngày 10/12/2024 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật và các ngày lễ, Tết).

2. Địa điểm bán hồ sơ mời đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (Địa chỉ: Xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

3. Tham khảo thông tin mời đấu giá: tại Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản – Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND huyện Mê Linh (<https://melinh.hanoi.gov.vn/>); Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia: (<https://daugiaso5.vn/>); Tham khảo trực tiếp tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia.

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

Điều 8. Giá khởi điểm, bước giá và các thông tin khác về quyền sử dụng đất đấu giá:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đất đấu giá (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Bước giá (đ/m ²)	Tiền hồ sơ (đ/hồ sơ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ/thửa đất)	Giá trị của thửa đất theo giá khởi điểm (đồng)
I	Khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt						
1	LK-01	150,90	1.515.000	6.000.000	200.000	45.000.000	228.613.500
2	LK-02	164,70	1.515.000	6.000.000	200.000	49.000.000	249.520.500
3	LK-03	496,20	1.515.000	5.000.000	500.000	150.000.000	751.743.000
4	LK-04	1.111,00	1.515.000	5.000.000	500.000	336.000.000	1.683.165.000
II	Điểm X1, thôn Đông Cao						
1	LK7-08	92,90	1.515.000	6.000.000	100.000	28.000.000	140.743.500
2	LK7-09	94,80	1.515.000	6.000.000	100.000	28.000.000	143.622.000
3	LK7-10	100,90	1.515.000	6.000.000	100.000	30.000.000	152.863.500
4	LK7-11	101,10	1.515.000	6.000.000	100.000	30.000.000	153.166.500
5	LK7-12	101,30	1.515.000	6.000.000	100.000	30.000.000	153.469.500
6	LK7-13	101,60	1.515.000	6.000.000	100.000	30.000.000	153.924.000
7	LK7-14	156,30	1.515.000	6.000.000	200.000	47.000.000	236.794.500

*** Quy định về giá khởi điểm:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01:** Là giá khởi điểm đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt theo thẩm quyền, được thông báo công khai trước cuộc đấu giá.

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi:** Là giá trả hợp lệ, cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

*** Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá là:**

- Khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt:

+ Bước giá áp dụng đối với thửa đất LK-01 và LK-02 là: 6.000.000 đồng/bước giá (Bằng chữ: Sáu triệu đồng trên một bước giá).

+ Bước giá áp dụng đối với thửa đất LK-03 và LK-04 là: 5.000.000 đồng/bước giá (Bằng chữ: Năm triệu đồng trên một bước giá).

- Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt:

+ Bước giá áp dụng đối với thửa đất LK7-08, LK7-09, LK7-10, LK7-11, LK7-12, LK7-13, LK7-14: 6.000.000 đồng/bước giá (Bằng chữ: Sáu triệu đồng trên một bước giá).

Điều 9. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng từng thửa đất đấu giá được quy định cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

- **Tiền hồ sơ đấu giá** (căn cứ Khoản 2 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định):

+ Tiền hồ sơ tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 200 triệu đồng trở xuống là: 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

+ Tiền hồ sơ tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng là: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

+ Tiền hồ sơ tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm trên 500 triệu đồng là: 500.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

* Lưu ý:

- Đối với những người đã mua hồ sơ tham gia đấu giá với mức tiền 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 200 triệu đồng trở xuống. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

- Đối với những người đã mua hồ sơ tham gia đấu giá với mức tiền 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

- Đối với những người đã mua hồ sơ tham gia đấu giá với mức tiền 500.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm trên 500 triệu đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã mua không được đổi, trả lại (Trừ trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì người đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả lại tiền hồ sơ theo quy định).

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký.

- Hình thức nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: nộp tiền mặt tại địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá.

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng từng thửa đất đấu giá được quy định cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng

ký đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 10/12/2024 đến 08h00' ngày 12/12/2024 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản hiện thị trên hệ thống ngân hàng do Ngân hàng cung cấp).

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

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 0301000086666

Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Vietcombank chi nhánh Hoàn Kiếm

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 029154848888

Mở tại: Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Lienvietpostbank – PGD Mê Linh, chi nhánh Đông Anh

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 21210002353333

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Tây Hồ

Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: “...*Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC...*” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với *thửa đất tại khu, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.*

- Đối với các trường hợp đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng nộp tiền đặt trước sau thời gian 17h00' ngày 10/12/2024 (là thời hạn nộp hồ sơ) phải cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia bổ sung chứng từ nộp tiền đặt trước làm căn cứ xét điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

- **Thời gian tiếp nhận bổ sung chứng từ nộp tiền đặt trước của Hồ sơ đăng ký đấu giá:** đến 08 giờ 00 phút ngày 12/12/2024, tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh. Khi đến nộp bổ sung chứng từ nộp tiền đặt trước, người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình Giấy tiếp nhận hồ sơ của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (thể hiện đã nộp hồ sơ đăng ký đấu giá đúng thời hạn quy định) và xuất trình Căn cước công dân/Hộ chiếu để đối chiếu xác nhận thông tin người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

* **Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt tương ứng với các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản,...

- Trường hợp đăng ký đấu giá nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền cộng gộp cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất. Nếu khách hàng thực hiện nộp tiền cộng gộp nhưng nộp thiếu khoản tiền đặt trước cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải **GHI RÕ** ký hiệu của từng

thửa đất trong phân nội dung nộp tiền/chuyển khoản (Ký hiệu thửa đất trong phân nội dung nộp tiền/chuyển khoản phải phù hợp với ký hiệu thửa đất trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp. Nếu có sự sai lệch thì hồ sơ đó được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được “Báo có” vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên chậm nhất đến 08h00’ ngày 12/12/2024. Tất cả các trường hợp “Báo có” sau 08h00’ ngày 12/12/2024 được xác định là không hợp lệ mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng Người đăng ký đấu giá.

3. Xử lý tiền đặt trước:

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 25 Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước theo một trong hai cách thức sau:

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước qua tài khoản ngân hàng của chính người tham gia đấu giá theo thông tin số tài khoản đã cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số - 5 Quốc gia khi đăng ký tham gia đấu giá và chịu mọi chi phí phát sinh theo quy định mức phí của Tổ chức tín dụng/Ngân hàng khi nhận lại khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (nếu có).

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước bằng tiền mặt thông qua việc người tham gia đấu giá xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu đã dùng để đăng ký tham gia đấu giá (có thông tin rõ ràng, chính xác và còn hiệu lực) tại địa điểm giao dịch của Ngân hàng theo Thông báo về việc trả tiền đặt trước.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 10. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- **Thời gian đăng ký tham gia đấu giá:** Từ 08h00’ ngày 22/11/2024 đến hết 17h00’ ngày 10/12/2024 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật và các ngày lễ, Tết).

- **Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:**

+ **Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá trực tiếp:** Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mê Linh (Địa chỉ: Xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

+ **Gửi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo hình thức gửi thư bảo đảm** đến trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; SĐT: 024.37.622.619). Nội dung tài liệu: **“Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khu, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, Hà Nội”**; Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gửi bằng thư bảo đảm phải được tiếp nhận trước 17h00’ ngày 10/12/2024. Các trường hợp chuyển tới sau 17h00’ ngày 10/12/2024 sẽ không hợp lệ.

2. Đối tượng được tham gia đấu giá và điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- **Đối tượng tham gia đấu giá:** Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối

tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản theo quy định.

- **Người tham gia đấu giá:** Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người đại diện của hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản hoặc giấy ủy quyền hợp lệ).

- **Các trường hợp không được 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 tài sản đó.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia; ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên). Đơn đăng ký 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 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).

* *Lưu ý:*

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trong thời hạn quy định để xét duyệt điều kiện tham gia cuộc đấu giá theo quy định;

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

Điều 11. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

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

Sau khi đã hết thời hạn nêu trên thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà có nguyện vọng xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp thuận.

Điều 12. Xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá

Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh phối hợp với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá và danh sách các thửa đất không đủ điều kiện đưa ra đấu giá.

Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

Điều 13. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

1. Thời gian tổ chức đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 13/12/2024 (Thứ sáu).

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Văn hóa – Thông tin và Thể thao huyện Mê Linh. (Địa chỉ: xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

3. Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh, trụ sở Tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu giá bắt buộc. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng đấu giá chỉ kết thúc khi không còn ai tham trả giá.

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

Điều 15. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và

điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm; Hình thức đấu giá; Phương thức đấu giá;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.
- Thủ tục đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua các vòng đấu giá bắt buộc cho đến khi xác định được người trúng đấu giá đối với từng thửa đất, công bố kết quả đấu giá theo quy định pháp luật. Việc xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá tối thiểu qua các vòng đấu giá bắt buộc.

Điều 16. Cách thức tiến hành bỏ phiếu

1. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá như sau:

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. Tất cả những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá, được nhận phiếu trả giá đấu giá cho từng thửa đất, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.
- Thời gian viết Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 10 phút.**
- Tất cả những người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và đã được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia trả giá tại 05 vòng đấu giá đầu tiên.
- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (hoặc số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá), ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những Người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.
- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do UBND huyện phê duyệt và được xác định cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo được xác định là mức giá khởi điểm của vòng đấu giá trước liền kề cộng thêm một bước giá.
- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu

thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 (một) bước giá.

- Trường hợp viết nhầm có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá) thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng.

2. Một số tình huống quy định cụ thể tại cuộc đấu giá:

- **Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà người tham gia đấu giá viết nội dung “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá”** trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.

- **Trường hợp sau khi kết thúc 05 vòng đấu giá bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:**

+ Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (Hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) người tham gia đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả 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.

- Tại vòng đấu giá, sau khi đấu giá viên công bố kết quả trả giá mà vẫn còn người tham gia đấu giá trả giá hợp lệ thì những người đã viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá” tại vòng đấu giá này được coi là không còn nguyện vọng trả giá hoặc xét giá trúng đấu giá với mức giá bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá đó.

Điều 17. Giá trả hợp lệ, Giá trúng đấu giá, Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ, các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

1. Giá trả hợp lệ

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01m² đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).

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

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá nhưng sai quy định về bước giá thì đấu giá viên áp dụng nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp, phù hợp công thức trả giá để xét giá.

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

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá

Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt, giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất ở vòng đấu cuối cùng được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt. Xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 05 vòng đấu giá bắt buộc.

3. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đáp ứng tất cả các yêu cầu sau:

- Phiếu có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia;
- Phiếu không rách rời; không viết bằng bút chì hoặc các loại mực bay màu.
- Phiếu không sửa chữa, tẩy xoá. **Trường hợp viết nhầm, có sai sót thì gạch bỏ và viết lại bên cạnh (đồng thời ký tên bên cạnh phần sửa đó).** Nếu có yêu cầu đổi phiếu thì 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 khi yêu cầu đổi phiếu.
- Ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ đăng ký tham đấu giá;
- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá (*trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá” sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc*).
- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, phải ghi đầy đủ các hàng đơn vị triệu, trăm, nghìn đồng theo 01 mét vuông đất; không được viết tắt.
- Phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người tham gia đấu giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người đại diện theo ủy quyền).
- Được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

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

4. Phiếu trả giá không hợp lệ

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá thiếu một trong các yêu cầu quy định tại khoản 3 điều này.

5. Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định;
- Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá;

- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá;
- Giá trả không hợp lệ;
- Phiếu trả giá không hợp lệ;
- Rút lại giá đã trả;
- Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy định tại Quy chế này mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 18. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người duy nhất có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 1m² đất ở vòng đấu cuối cùng hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại khoản 2 điều 16 Quy chế này. Việc định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 05 vòng đấu giá bắt buộc.
- Người trúng đấu giá được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.
- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên.

Điều 19. Rút lại giá đã trả

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

Điều 20. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất (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, được tính bằng giá trả cho 01m² đất nhân với diện tích thửa đất).

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 (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu có người trả giá liền kề 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 thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 21. Biên bản đấu giá

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

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

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

Điều 22. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự cuộc đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản;
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;
- Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 điều 39 Luật Đấu giá tài sản;
- Được từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.
- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;
- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Người tham gia đấu giá khi đến tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu. Tại cuộc đấu giá, người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu và **văn bản hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật**, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (*nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc ủy quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền, thông tin chủ thể...*).
- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xác định là người đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu không tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 23. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất

theo quy định;

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;
- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

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

Điều 24. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

1. Các trường hợp 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 bao gồm:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Người rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 25. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường

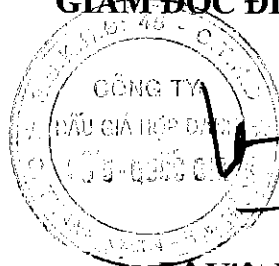
hợp bất khả kháng.

2. 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.
3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016.
4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016;
5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

Điều 26. Điều khoản chung:

- Người đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được hiểu là đã nghiên cứu kỹ các quy định tại Phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, các tài liệu và tìm hiểu về thông tin khu đất đấu giá.
- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng tải công khai, đề nghị người đăng ký gia gia đấu giá tham khảo kỹ các thông tin trước khi nộp hồ sơ đăng ký gia gia đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người đăng ký tham gia đấu giá.
- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục 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 thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

**ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**



Lê Việt Nga

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt và 07 thửa đất tại Điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

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

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

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

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

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

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

6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá (xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

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

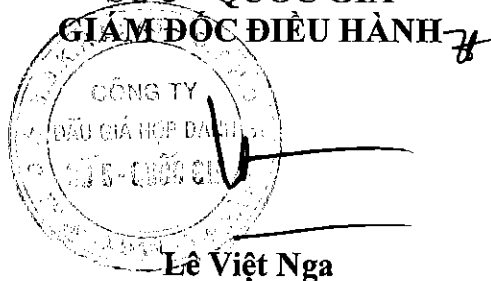
8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đùm giã thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

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

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

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

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Lê Việt Nga

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 5022 /QĐ-UBND

Mê Linh, ngày 11 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở
tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội Ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Vĩnh Phúc: số 2511/QĐ-UBND ngày 11/9/2007 về việc thu hồi đất để lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch khu đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tráng Việt, huyện Mê Linh; số 1030/QĐ-CT ngày 07/4/2008 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng khu đất bán đấu giá xây dựng nhà ở khu Ao Đấu, xã Tráng Việt;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 4053/QĐ-UBND ngày 25/5/2007 về việc quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt; số 2032/QĐ-UBND ngày 17/6/2010 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh; số 600/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng

Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 39/KH-UBND ngày 23/01/2024 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ Văn bản số 546/UBND-PTQĐ ngày 07/3/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc đấu giá QSD đất ở tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 625/TTr-TNMT ngày 07/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh (chi tiết theo phương án đính kèm).

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND huyện Mê Linh.

Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Quản lý Đô thị, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi cục Trưởng Chi cục thuế khu vực Sóc Sơn - Mê Linh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Tráng Việt, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (để t/hiện);
- Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Lưu: VT.TNMT. Thăng

↗

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Khương



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

Mê Linh, ngày 11 tháng 11 năm 2024

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất
tại khu Ao Đâu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh
(Kèm theo Quyết định số: 5022/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND huyện Mê Linh)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: 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; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; 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 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu 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 đấu giá tài sản; 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 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội Ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2511/QĐ-UBND ngày 11/9/2007 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc thu hồi đất để lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch khu đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 39/KH-UBND ngày 23/01/2024 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 4053/QĐ-UBND ngày 25/5/2007 về việc quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt; số 2032/QĐ-UBND ngày 17/6/2010 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh; số 600/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ Văn bản số 546/UBND-PTQĐ ngày 07/3/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc đấu giá QSD đất ở tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quy định 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 Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Vị trí, ranh giới khu đất

- Phía Đông Bắc giáp công ty cổ phần gạch Xuân Hoà;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư;
- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư trong khu đất đấu giá của dự án;
- Phía Tây Nam giáp hành lang đê tả Sông Hồng.

3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích

- Hạ tầng kỹ thuật thửa đất:

+ Cho phép thực hiện các thủ tục đấu giá QSD đất và tổ chức đấu giá QSD đất song song với việc hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án; Tuy nhiên đảm bảo pháp lý theo quy định để giao đất cho người trúng đấu giá QSD đất khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

- Tổng diện tích khu đất: 26.458 m².

- Đất phạm vi đấu giá 12.575,2 m² được chia làm 93 thửa.

Đã tổ chức đấu giá 89 thửa với diện tích 10.652,4m²; còn lại 04 thửa, diện tích 1.922,8m² do mới điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 để tổ chức đấu giá (thửa LK-01, LK-02, LK-03, LK-04); các thửa đất đấu giá có diện tích từ 150,9m² đến 1.111,0 m².

- Diện tích của 04 thửa đất đấu giá như sau:

STT	Tên loại đất	Số lô	Diện tích lô đất (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
I	Đất ở	04	1.992,8		
I	LK-01		150,9	3	79,82
	LK-02		164,7	3	77,06
	LK-03		496,2	3	50,19
	LK-04		1.111,0	3	40,0

3.3. Mật độ xây dựng: Được xác định theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN; các thửa đất có diện tích lớn (LK-03 và LK-04) bước giá sẽ nhỏ hơn các thửa đất có diện tích nhỏ hơn (LK-01 và LK-02).

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 tháng 11 năm 2024 đến khi hoàn thành đấu giá hết các thửa đất.

- Dự kiến số tiền trúng đấu giá khoảng: 60 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: Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 15/5/2017 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).

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.

2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản).

2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá: Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản 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

3.1. Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá 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 người đăng ký tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ đăng ký 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 quy định.

4. Giá khởi điểm, bước giá

4.1. Giá khởi điểm

Giá khởi điểm: Do UBND huyện Mê Linh phê duyệt.

Giá khởi điểm từ vòng đấu số 02 trở đi: là giá trả hợp lệ, cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ, cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

4.2. Bước giá:

- Bước giá áp dụng đối với thửa đất LK-01 và LK-02 là: 6.000.000 đồng/ 01 bước (*Bằng chữ: Sáu triệu đồng trên một bước giá*)

- Bước giá áp dụng đối với thửa đất LK-03 và LK-04 là: 5.000.000 đồng/ 01 bước (*Bảng chữ: Năm triệu đồng trên một bước giá*)

Không giới hạn số lần tăng lên của bước giá tại mỗi vòng đấu giá.

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

5.1. Hình thức đấu giá

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu bắt buộc. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng đấu giá chỉ kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

5.2. Phương thức đấu giá

Theo phương thức trả giá lên.

6. 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*)

- 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.

7. 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, có thể làm tròn*).

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 khoản 9 điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

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.

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

8.1. 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.

8.2. 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 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.

9. 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.

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.

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.

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.

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

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

+ Giá trả hợp lệ: là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá (giá trả phải có nghĩa, rõ nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng). 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.

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

*** 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 1m² đất sau khi đã thực hiện qua 05 vòng đấu giá bắt buộc.

+ Giá xét trúng đấu giá: là giá trả hợp lệ và cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm.

- Giá trả ghi trên phiếu đấu giá (mặc định): *đơn vị tính trên 01 (một) mét vuông.*

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*).

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

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 năm (05) 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)

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:

- Trong thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.
- Trong thời hạn là 90 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.

16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

16.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã, thị trấn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

16.2. 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 và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá.

17. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khoản 9 điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024)

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện huỷ quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt cọc 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.

- 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) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

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.

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 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 có trách nhiệm thực hiện Phương án này./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 5020 /QĐ-UBND

Mê Linh, ngày 11 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất ở tại điểm Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về 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 Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; được sửa đổi bổ sung tại Quyết định 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 về việc phê duyệt kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 6734/STNMT-KTĐ ngày 01/8/2024 về việc hướng dẫn triển khai công tác xác định giá đất trên địa bàn Thành phố theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ;

Căn cứ các Quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất và bổ sung kế hoạch sử dụng đất của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt cho huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 39/KH-UBND ngày 23/01/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 10/5/2006 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt địa điểm, phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 2511/QĐ-UBND ngày 11/9/2007 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc thu hồi đất để lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch khu đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 4053/QĐ-UBND ngày 25/5/2007 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt; số 600/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ Biên bản xác định và giao mốc giới tại thực địa cho UBND xã Tráng Việt để bồi thường GPMB xây dựng dự án: Quy hoạch khu đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, Vĩnh Phúc ngày 29/7/2008;

Căn cứ Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 17/6/2010 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ Thông báo số 293/TBB-UBND ngày 12/9/2018 về việc kết luận của tập thể lãnh đạo UBND huyện về việc điều chỉnh quy hoạch khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu Ao Đấu, xã Tráng Việt;

Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đấu thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh.

Căn cứ Văn bản số 3645/UBND-PTQĐ ngày 05/12/2023 về việc đấu giá QSD đất tại dự án khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt và dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại thôn Chu Trần, xã Tiến Thịnh; số 546/UBND-PTQĐ ngày 07/3/2024 về việc đấu giá QSD đất ở khu Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 620/TTr-TNMT ngày 01/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của 04 thửa đất ở tại điểm Ao Đấu, thôn Tráng Việt, xã Tráng Việt, như sau:

Giá khởi điểm của 04 thửa đất ở (LK-01; LK-02; LK-03; LK-04) là: 1.515.000 đồng/m² (Bằng chữ: Một triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng trên một mét vuông)

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, nếu giá trong bảng giá đất của UBND thành phố Hà Nội có thay đổi thì Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh có trách nhiệm tổng hợp gửi phòng Tài nguyên và Môi trường 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 này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng, ngành: Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường huyện; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện; Chi cục Trưởng Chi cục thuế huyện Mê Linh; Giám đốc Kho bạc Nhà Nước huyện Mê Linh và các tổ chức; cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, TNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

ĐÓNG CHỮ TỊCH



Lê Văn Khương

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 5021 /QĐ-UBND

Mê Linh, ngày 11 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất
tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 22/12/2020 của Hội đồng nhân dân huyện Mê Linh về phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án sử dụng vốn đầu tư công của huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 39/KH-UBND ngày 23/01/2024 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội Ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 18.201,6 m² đất tại xã Tráng Việt, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 4766/QĐ-UBND ngày 08/11/2021 về phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh; số 5167/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 về việc phê

duyet dự án;

Xét đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 624/TTr-TNMT ngày 07/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 62 thửa đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh (chi tiết theo phương án đính kèm).

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND huyện Mê Linh.

Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Quản lý Đô thị, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi cục Trưởng Chi cục thuế khu vực Sóc Sơn - Mê Linh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Tráng Việt, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như điều 3 (để t/hiện);
- Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Lưu: VT.TNMT. Thăng. *[Signature]*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
HỒ CHỮ TỊCH



[Signature]
Lê Văn Khương



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

Mê Linh, ngày 11 tháng 11 năm 2024

PHƯƠNG AN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 62 thửa đất
tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh**

(Kèm theo Quyết định số: 5021/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND huyện Mê Linh)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: 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; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; 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 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu 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 đấu giá tài sản; 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 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội Ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 18.201,6 m² đất tại xã Tráng Việt, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 39/KH-UBND ngày 23/01/2024 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 4766/QĐ-UBND ngày 08/11/2021 về phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh; số 5167/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 về việc phê duyệt dự án;

Căn cứ các Quy định 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 62 thửa đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Vị trí, ranh giới khu đất

- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch B=20,5m;
- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch, trường THCS Tráng Việt;
- Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp.

3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích

- Hạ tầng kỹ thuật thửa đất:

+ Cho phép thực hiện các thủ tục đấu giá QSD đất và tổ chức đấu giá QSD đất song song với việc hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án; Tuy nhiên đảm bảo pháp lý theo quy định để giao đất cho người trúng đấu giá QSD đất khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

- Tổng diện tích khu đất: 18.201,6 m².
- Đất phạm vi đấu giá: 6.816,39 m² được chia làm 62 thửa.
- Đất cây xanh, giao thông, HTKT: 11.385,21 m².

3.3. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đấu giá như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XD (%)	TẦNG CAO (Tầng)
1	ĐẤT Ỡ	LK1		1036,09	843,20		
			LK1-01	198,09	137,70	70	5
			LK1-02	100,00	85,00	85	5
			LK1-03	100,00	85,00	85	5
			LK1-04	100,00	85,00	85	5
			LK1-05	100,00	85,00	85	5
			LK1-06	100,00	85,00	85	5
			LK1-07	100,00	85,00	85	5
			LK1-08	100,00	85,00	85	5
			LK1-09	138,00	110,50	80	5
2	ĐẤT Ỡ	LK2		335,50	272,00		
			LK2-01	100,00	85,00	85	5
			LK2-02	100,00	85,00	85	5
			LK2-03	135,50	102,00	75	5
3	ĐẤT Ỡ	LK3		356,00	306,00		
			LK3-01	128,00	110,50	85	5
			LK3-02	100,00	85,00	85	5
			LK3-03	128,00	110,50	85	5
4	ĐẤT Ỡ	LK4		356,00	306,00		
			LK4-01	128,00	110,50	85	5
			LK4-02	100,00	85,00	85	5
			LK4-03	128,00	110,50	85	5
5	ĐẤT Ỡ	LK5		883,50	739,50		
			LK5-01	128,00	110,50	85	5
			LK5-02	100,00	85,00	85	5
			LK5-03	100,00	85,00	85	5
			LK5-04	100,00	85,00	85	5
			LK5-05	100,00	85,00	85	5
			LK5-06	100,00	85,00	85	5
			LK5-07	100,00	85,00	85	5
			LK5-08	155,50	119,00	77	5
6	ĐẤT Ỡ	LK6		2450,00	1846,80		
			LK6-01	194,80	104,40	54	5
			LK6-02	138,50	91,00	66	5
			LK6-03	109,60	78,00	71	5
			LK6-04	102,80	78,00	76	5
			LK6-05	96,00	78,00	81	5
			LK6-06	96,00	78,00	81	5
			LK6-07	96,00	78,00	81	5
			LK6-08	96,00	78,00	81	5
			LK6-09	96,00	78,00	81	5
			LK6-10	101,90	78,00	77	5
			LK6-11	160,40	104,00	65	5
			LK6-12	142,00	104,00	73	5
			LK6-13	96,00	78,00	81	5
			LK6-14	96,00	78,00	81	5

			LK6-15	96,00	78,00	81	5
			LK6-16	96,00	78,00	81	5
			LK6-17	96,00	78,00	81	5
			LK6-18	96,00	78,00	81	5
			LK6-19	96,00	78,00	81	5
			LK6-20	96,00	78,00	81	5
			LK6-21	112,00	91,00	81	5
			LK6-22	140,00	104,40	75	5
7	ĐẤT Ở	LK7		1399,30	1193,60		
			LK7-01	107,50	84,10	78	5
			LK7-02	87,40	75,40	86	5
			LK7-03	89,50	77,50	87	5
			LK7-04	92,00	80,00	87	5
			LK7-05	94,40	82,50	87	5
			LK7-06	88,8	77,80	88	5
			LK7-07	90,8	79,90	88	5
			LK7-08	92,9	82,00	88	5
			LK7-09	94,8	83,80	88	5
			LK7-10	100,9	87,90	87	5
			LK7-11	101,1	88,10	87	5
			LK7-12	101,3	88,30	87	5
			LK7-13	101,6	88,70	87	5
			LK7-14	156,3	117,60	75	5

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 tháng 11 năm 2024 đến khi hoàn thành đấu giá hết các thửa đất.

- Dự kiến số tiền trúng đấu giá khoảng: 200 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: Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 15/5/2017 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).

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.

2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản).

2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá: Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản 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

3.1. Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá 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 người đăng ký tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ đăng ký 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 quy định.

4. Giá khởi điểm, bước giá

4.1. Giá khởi điểm

Giá khởi điểm: Do UBND huyện Mê Linh phê duyệt.

Giá khởi điểm từ vòng đấu số 02 trở đi: là giá trả hợp lệ, cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ, cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

4.2. Bước giá:

Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu là: **6.000.000 đồng/ 01 bước** (Bằng chữ: Sáu triệu đồng trên một bước giá) và không giới hạn số lần tăng lên của bước giá tại mỗi vòng đấu giá.

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

5.1. Hình thức đấu giá

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu bắt buộc. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng đấu giá chỉ kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

5.2. Phương thức đấu giá

Theo phương thức trả giá lên.

6. 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)

- 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.

7. 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, có thể làm tròn).

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 khoản 9 điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

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.

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

8.1. 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.

8.2. 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 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.

9. 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.

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.

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.

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.

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

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

+ Giá trả hợp lệ: là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá (giá trả phải có nghĩa, rõ nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng). 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.

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

*** 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 1m² đất sau khi đã thực hiện qua 05 vòng đấu giá bắt buộc.

+ Giá xét trúng đấu giá: là giá trả hợp lệ và cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm.

- Giá trả ghi trên phiếu đấu giá (mặc định): đơn vị tính trên 01 (một) mét vuông.

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*).

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

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 năm (05) 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)

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:

- Trong thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Trong thời hạn là 90 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.

16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

16.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã, thị trấn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

16.2. 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 và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá.

17. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khoản 9 điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024)

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện hủy quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt cọc 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.

- 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) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

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.

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 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 có trách nhiệm thực hiện Phương án này./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 5019 /QĐ-UBND

Mê Linh, ngày 11 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 62 thửa đất ở tại điểm đấu giá X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về 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 Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; được sửa đổi bổ sung tại Quyết định 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 về việc phê duyệt kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 6734/STNMT-KTĐ ngày 01/8/2024 về việc hướng dẫn triển khai công tác xác định giá đất trên địa bàn Thành phố theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ;

Căn cứ các Quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất và bổ sung kế hoạch sử dụng đất của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt cho huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 39/KH-UBND ngày 23/01/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 18.201,6m² đất tại xã Tráng Việt, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Căn cứ Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 22/12/2020 của Hội đồng nhân dân huyện về việc phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án sử dụng vốn đầu tư công huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 5167/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh; số 4766/QĐ-UBND ngày 08/11/2021 về việc phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị số 188/PTQĐ-HC ngày 22/3/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất, của phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 621 /TTr-TNMT ngày 01/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của 62 thửa đất ở tại điểm X1, thôn Đông Cao, xã Tráng Việt, như sau:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của 62 thửa đất ở (LK1-01; LK2-03; LK5-08; LK6-01; LK6-11; LK6-12; LK6-22; LK7-01; LK1-02; LK1-03; LK1-04; LK1-05; LK1-06; LK1-07; LK1-08; LK1-09; LK2-01; LK2-02; LK3-01; LK3-02; LK3-03; LK4-01; LK4-02; LK4-03; LK5-01; LK5-02; LK5-03; LK5-04; LK5-05; LK5-06; LK5-07; LK6-02; LK6-03; LK6-04; LK6-05; LK6-06; LK6-07; LK6-08; LK6-09; LK6-10; LK6-13; LK6-14; LK6-15; LK6-16; LK6-17; LK6-18; LK6-19; LK6-20; LK6-21; LK7-02; LK7-03; LK7-04; LK7-05; LK7-06; LK7-07; LK7-08; LK7-09; LK7-10; LK7-11; LK7-12; LK7-13; LK7-14) là: **1.515.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Một triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

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, nếu giá trong bảng giá đất của UBND thành phố Hà Nội có thay đổi thì Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh có trách nhiệm tổng hợp gửi phòng Tài nguyên và Môi trường 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 này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

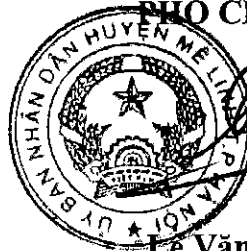
Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng, ngành: Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường huyện; Giám đốc Trung tâm phát

triển quỹ đất huyện; Chi cục Trồng Chi cục thuế huyện Mê Linh; Giám đốc Kho bạc Nhà Nước huyện Mê Linh và các tổ chức; cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, TNMT.

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



Le Văn Khương

