

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở ĐỐI VỚI 26 THỬA ĐẤT (KHU LK1, LK2)
TẠI DỰ ÁN: XÂY DỰNG HTKT KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD
ĐẤT Ở ĐG 31 THÔN YÊN QUÁN, XÃ TÂN PHÚ,
HUYỆN QUỐC OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

*Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có
Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng
theo quy định của pháp luật*

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 THAM GIA ĐẤU GIÁ

Hà Nội, năm 2025

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	Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu)
3	Quy chế cuộc đấu giá
4	Nội quy phòng đấu giá
5	Tài liệu về QSDĐ tại huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội
5.1	<i>Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ</i>
5.2	<i>Quyết định phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Phương án đấu giá QSDĐ</i>
5.3	<i>Quyết định đấu giá QSDĐ</i>
5.4	<i>Quyết định phê duyệt giá khởi điểm</i>
5.5	<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: 145/2025/TB-DGS5

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2025

THÔNG BÁO

**Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở 26 thửa đất (khu LK1, LK2)
tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán,
xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo)**

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 Quốc Oai, 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 Quốc Oai giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội).

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức hành nghề 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	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Tiền hồ sơ (đ/hồ sơ/thửa đất)	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đ/thửa đất)
1	LK1.1	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
2	LK1.2	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
3	LK1.3	121,9	5.496.000	100.000	669.962.400	133.992.480
4	LK1.4	101,2	5.496.000	100.000	556.195.200	111.239.040
5	LK1.5	100,8	5.496.000	100.000	553.996.800	110.799.360
6	LK1.6	99,8	5.496.000	100.000	548.500.800	109.700.160
7	LK1.7	90,0	5.496.000	100.000	494.640.000	98.928.000
8	LK1.8	90,0	5.496.000	100.000	494.640.000	98.928.000
9	LK1.9	90,0	5.496.000	100.000	494.640.000	98.928.000
10	LK1.10	101,5	5.496.000	100.000	557.844.000	111.568.800
11	LK1.11	102,0	5.496.000	100.000	560.592.000	112.118.400
12	LK1.12	102,0	5.496.000	100.000	560.592.000	112.118.400
13	LK1.13	122,0	5.496.000	100.000	670.512.000	134.102.400



14	LK1.14	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
15	LK1.15	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
16	LK1.16	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
17	LK1.17	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
18	LK1.18	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
19	LK2.1	99,0	5.496.000	100.000	544.104.000	108.820.800
20	LK2.2	85,0	5.496.000	100.000	467.160.000	93.432.000
21	LK2.3	90,9	5.496.000	100.000	499.586.400	99.917.280
22	LK2.4	90,5	5.496.000	100.000	497.388.000	99.477.600
23	LK2.5	90,2	5.496.000	100.000	495.739.200	99.147.840
24	LK2.6	89,8	5.496.000	100.000	493.540.800	98.708.160
25	LK2.7	97,1	5.496.000	100.000	533.661.600	106.732.320
26	LK2.8	85,0	5.496.000	100.000	467.160.000	93.432.000

*** Giá khởi điểm đấu giá:**

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01: 5.496.000 đồng/m²

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi: Tại cuộc đấu giá, từ vòng đấu giá số 02 trở đi, Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo 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: 3.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một mét vuông).**

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

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

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

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 phiên đấu giá và tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia 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, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

- **Đối tượng được tham gia đấu giá:** Là đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 và phù hợp quy định tại Khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024. Có đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề 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 người được ủy quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có **Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng**).

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, 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 Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND huyện Quốc Oai (<https://www.quocoai.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/>).

- **Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/3/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

- **Địa điểm mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại:** Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (Địa chỉ: thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội) hoặc 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).

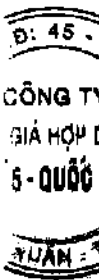
+ **Gửi hồ sơ tham gia đấu giá theo hình thức gửi thư đảm bảo** đến trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; SĐT: 024.37.622.619). Nội dung tài liệu: **"Hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội"**; Hồ sơ tham gia đấu giá gửi bằng thư bảo đảm phải được tiếp nhận trước 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025. Các trường hợp chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025 sẽ không hợp lệ.

5.2. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia). Người tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên;

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định.



- Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật (Nếu có).

Lưu ý: Cá nhân khi nộp hồ sơ 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 mua hồ sơ mời tham gia 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 mua hồ sơ mời tham gia đấu giá** (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính): 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất).

- **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: **2122353333**

Mở tại: **Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Tây Hồ**

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: "...**Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND/CCCD/HC...**" nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ "...**Số lượng thửa đất...**" tại thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, Hà Nội.

Ví dụ: Nguyễn Văn A, CCCD 012345678910 nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ 02 thửa đất tại thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, Hà Nội.

- **Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/3/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

*** 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 công góp 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 công góp 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 và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 10/3/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025. Tất cả các trường hợp "Bảo có" trước và sau thời hạn nêu trên 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 Quốc Oai hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được xếp lịch hẹn đi xem thực địa trong 03 ngày liên tiếp là ngày 19/3/2025, 20/3/2025 và 21/3/2025 (Trong giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 28/3/2025 (Thứ sáu).

- Địa điểm: Trung tâm Văn hoá thông tin và Thể thao huyện Quốc Oai (Địa chỉ: thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, 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 phiên đấu giá phải có **Văn bản uỷ quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng** theo quy định của pháp luật, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin phiên 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 phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá 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 phiên 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

Nơi nhận:

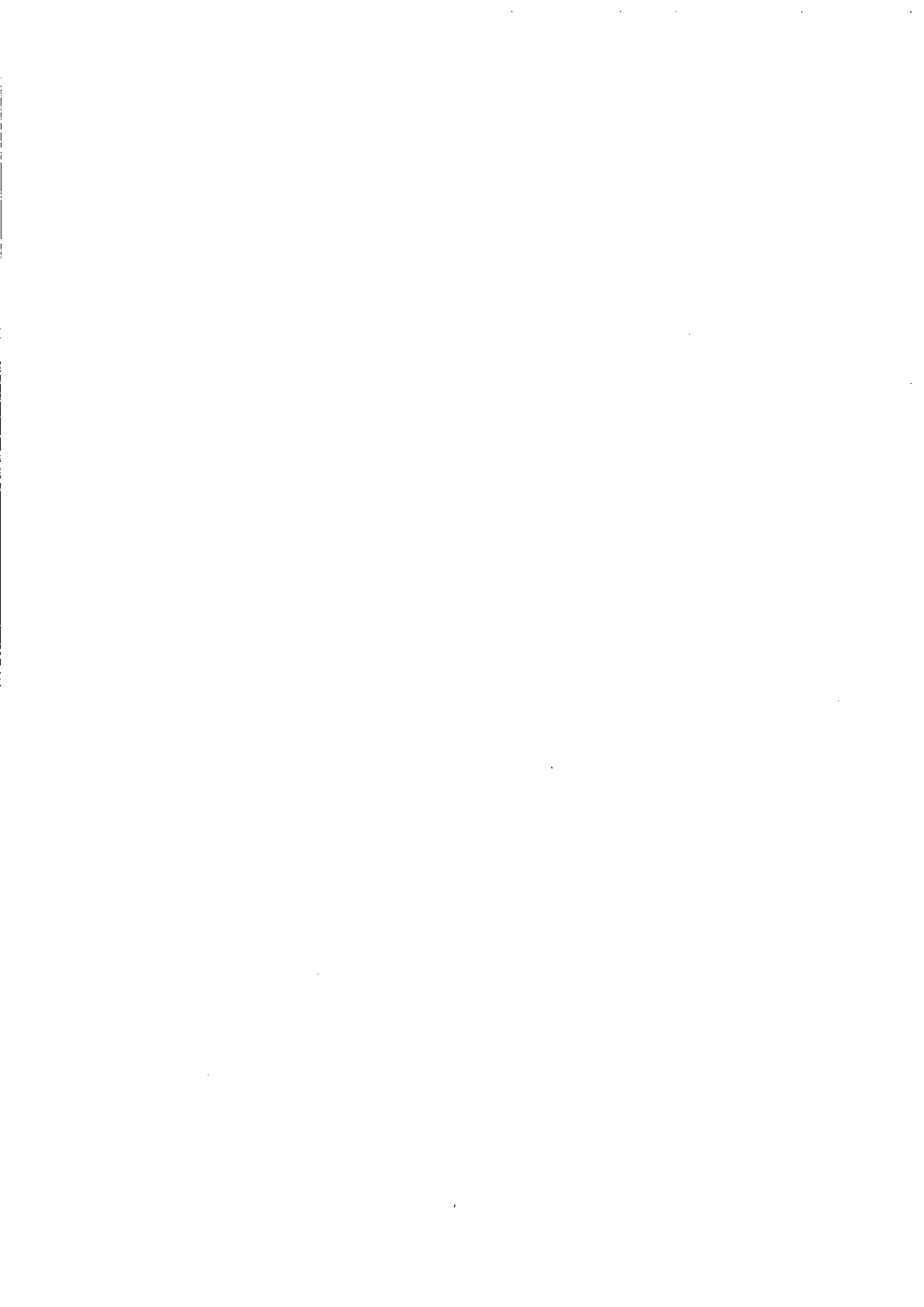
- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- Cổng thông tin điện tử UBND huyện Quốc Oai;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai;
- UBND xã Hưng Đạo;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

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

CHẤM ĐỌC ĐIỀU HÀNH



Việt Nga



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

Mẫu

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Đối với 26 thửa đất (khu LK1, LK2) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá
QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội

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

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

Địa chỉ:

Chỗ ở hiện tại:

Điện thoại liên hệ:.....

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:

Do cơ quan: cấp ngàytháng năm

Đại diện (nếu có):

Căn cứ Thông báo số 145/2025/TB-ĐGS5 ngày 06/3/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở 26 thửa đất (khu LK1, LK2) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo).

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất ký hiệu: tại dự án: **Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội** theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Quốc Oai phê duyệt.

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 6679/QĐ-UBND ngày 24/10/2024, Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 04/3/2025 của UBND huyện Quốc Oai.

2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do tổ chức hành nghề 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 2025

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký và ghi rõ họ tên)

Số: 216-01/2024/QC-ĐG

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở 26 thửa đất (khu LK1, LK2) tại dự án:
Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán,
xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo)**

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 Luật số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- 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 số 172/2014/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;
- Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
- Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành Phố Hà Nội về ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 12.744,1 m² đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 6679/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 91 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở ĐG31 thôn Yên

Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 04/3/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung phương án kèm theo Quyết định số 6679/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất ở đối với 91 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 5000/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND huyện Quốc Oai về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 91 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 28 thửa đất tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo);

- 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 Quốc Oai 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 26 thửa đất (khu LK1, LK2) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo).

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất ở 26 thửa đất (khu LK1, LK2) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo) 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 giá quyền sử dụng đất ở 26 thửa đất (khu LK1, LK2) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo); các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất ở 26 thửa đất (khu LK1, LK2) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo).

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 hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá theo quy định của Pháp luật, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản.

- 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, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quyền sử dụng đất đấu giá.

- Thời gian thông báo công khai được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá tài sản ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 5. Thông tin về quyền sử dụng đất

1. Khu đất đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất ở 26 thửa đất (khu LK1, LK2) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo).

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 Quốc Oai phê duyệt.

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

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

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

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 Quốc Oai tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời

gian liên tục ít nhất là 03 ngày: 19/3/2025, 20/3/2025 và 21/3/2025 (Trong 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. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/3/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

2. Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (Địa chỉ: thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội) hoặc 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).

3. Tham khảo thông tin mời đấu giá: tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND huyện Quốc Oai (<https://www.quocoai.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 Quốc Oai 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 Quốc Oai 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	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Tiền hồ sơ (đ/hồ sơ/thửa đất)	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đ/thửa đất)
1	LK1.1	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
2	LK1.2	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
3	LK1.3	121,9	5.496.000	100.000	669.962.400	133.992.480
4	LK1.4	101,2	5.496.000	100.000	556.195.200	111.239.040
5	LK1.5	100,8	5.496.000	100.000	553.996.800	110.799.360
6	LK1.6	99,8	5.496.000	100.000	548.500.800	109.700.160
7	LK1.7	90,0	5.496.000	100.000	494.640.000	98.928.000
8	LK1.8	90,0	5.496.000	100.000	494.640.000	98.928.000
9	LK1.9	90,0	5.496.000	100.000	494.640.000	98.928.000
10	LK1.10	101,5	5.496.000	100.000	557.844.000	111.568.800
11	LK1.11	102,0	5.496.000	100.000	560.592.000	112.118.400
12	LK1.12	102,0	5.496.000	100.000	560.592.000	112.118.400

13	LK1.13	122,0	5.496.000	100.000	670.512.000	134.102.400
14	LK1.14	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
15	LK1.15	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
16	LK1.16	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
17	LK1.17	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
18	LK1.18	87,5	5.496.000	100.000	480.900.000	96.180.000
19	LK2.1	99,0	5.496.000	100.000	544.104.000	108.820.800
20	LK2.2	85,0	5.496.000	100.000	467.160.000	93.432.000
21	LK2.3	90,9	5.496.000	100.000	499.586.400	99.917.280
22	LK2.4	90,5	5.496.000	100.000	497.388.000	99.477.600
23	LK2.5	90,2	5.496.000	100.000	495.739.200	99.147.840
24	LK2.6	89,8	5.496.000	100.000	493.540.800	98.708.160
25	LK2.7	97,1	5.496.000	100.000	533.661.600	106.732.320
26	LK2.8	85,0	5.496.000	100.000	467.160.000	93.432.000

*** Quy định về giá khởi điểm:**

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01 (Căn cứ Quyết định số 1043/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND huyện Quốc Oai): Là giá khởi điểm đã được UBND huyện Quốc Oai phê duyệt theo thẩm quyền, được thông báo công khai trước cuộc đấu giá (Chi tiết giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01 tại Điều 8 Quy chế này).

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi: Tại cuộc đấu giá, từ vòng đấu giá số 02 trở đi, Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo 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 (Căn cứ Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 04/3/2025 của UBND huyện Quốc Oai): 3.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một mét vuông).

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

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính): 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất).

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá đã mua không được đổi, trả lại.

- 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.

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.

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/3/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền hoặc chuyển khoản 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: 21210002353333

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Tây Hồ

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND/CCCD/HC..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ "...Số lượng thửa đất..." tại thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, Hà Nội.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải tự bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá (đặc biệt là ký hiệu thửa đất đấu giá) theo quy định; chỉ ghi số lượng thửa đất, không ghi ký hiệu thửa đất đăng ký trong Nội dung giấy nộp tiền đặt trước hoặc Phiếu thu tiền hồ sơ (chỉ ghi số lượng thửa đất).

* 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 và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 10/3/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025. Tất cả các trường hợp "Bảo có" trước và sau thời hạn nêu trên 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 TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) trên toàn quốc.

- 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:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/3/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc). Nộp hồ sơ 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 tham gia đấu giá trực tiếp:** Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (Địa chỉ: thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội) hoặc 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).

+ **Gửi hồ sơ 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 tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội"**; Hồ sơ tham gia đấu giá gửi bằng thư bảo đảm phải được tiếp nhận trước 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025. Các trường hợp chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 25/3/2025 sẽ không hợp lệ.

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

- **Đối tượng được tham gia đấu giá:** Là đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 và phù hợp quy định tại Khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024. Có đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề 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 người được ủy quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có **Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng**).

- 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 hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên 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:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia). Người tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên;

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định.

- Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật (Nếu có).

*** Lưu ý:**

- Hồ sơ 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).

- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng theo quy định của 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...). Trong một cuộc đấu giá cách thức tổ chức đấu giá 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.

- Người tham gia đấu giá không ghi cụ thể số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá khi nộp tiền đặt trước; không tiết lộ thông tin số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá cho bất kỳ ai, kể cả khi nộp hồ sơ.

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

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá mà Người đã nộp hồ sơ 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 tham gia 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 phiên 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 tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai 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 phiên đấu giá:

- 1. Thời gian tổ chức đấu giá:** 08 giờ 30 phút ngày 28/3/2025 (Thứ sáu).
- 2. Địa điểm tổ chức đấu giá:** Trung tâm Văn hoá thông tin và Thể thao huyện Quốc Oai (Địa chỉ: thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội).
- 3.** Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai, trụ sở Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và số vòng đấu giá tối thiểu bắt buộc (Căn cứ khoản 5 Điều II Phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 6679/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND huyện Quốc Oai):

1. Hình thức đấu giá (Khoản 1, Điều 40; khoản 2 và khoản 4 Điều 42 của Luật đấu giá tài sản): Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

2. Phương thức đấu giá: 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.
- Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

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 và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 10 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá).
- 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 tại một vòng đấu bất kỳ trong 06 vòng đấu giá đầu tiên bắt buộc mà: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì được xem xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, 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 trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc 06 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 trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp 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 Quốc Oai 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 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

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 xóa. **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 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 của người tham gia đấu giá 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 thùng 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 xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

- Người trúng đấu giá được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai 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 phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên 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 phiên 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 tước quyền tham gia phiên 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 phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên 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 phiên đấu giá không thành.

Điều 21. Biên bản đấu giá:

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên 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 hành nghề 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 phiên 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 phiên 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 phiên đấu giá.
- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp

phiên 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 đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ 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 CMND/CCCD/Hộ chiếu. Tại cuộc đấu giá, người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu và **Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng theo quy định của 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...*). Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá 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 phiên 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.

- Khi tham dự phiên đấu giá trực tiếp, người tham gia đấu giá phải có mặt trước thời điểm phiên đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 60 phút, xuất trình bản chính Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) để làm thủ tục tham dự phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ Nội quy phòng đấu giá.

- Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá, ...) thì phải báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai, đồng thời phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Người tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá.

- 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 phiên đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề 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 phiên 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;
- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- 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 phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

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

4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

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

Điều 26. Điều khoản chung:

- Người đã nộp hồ sơ 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 đấu giá tham khảo kỹ các thông tin trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề 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.

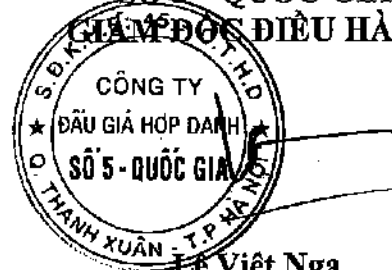
- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm 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 hành nghề 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./.

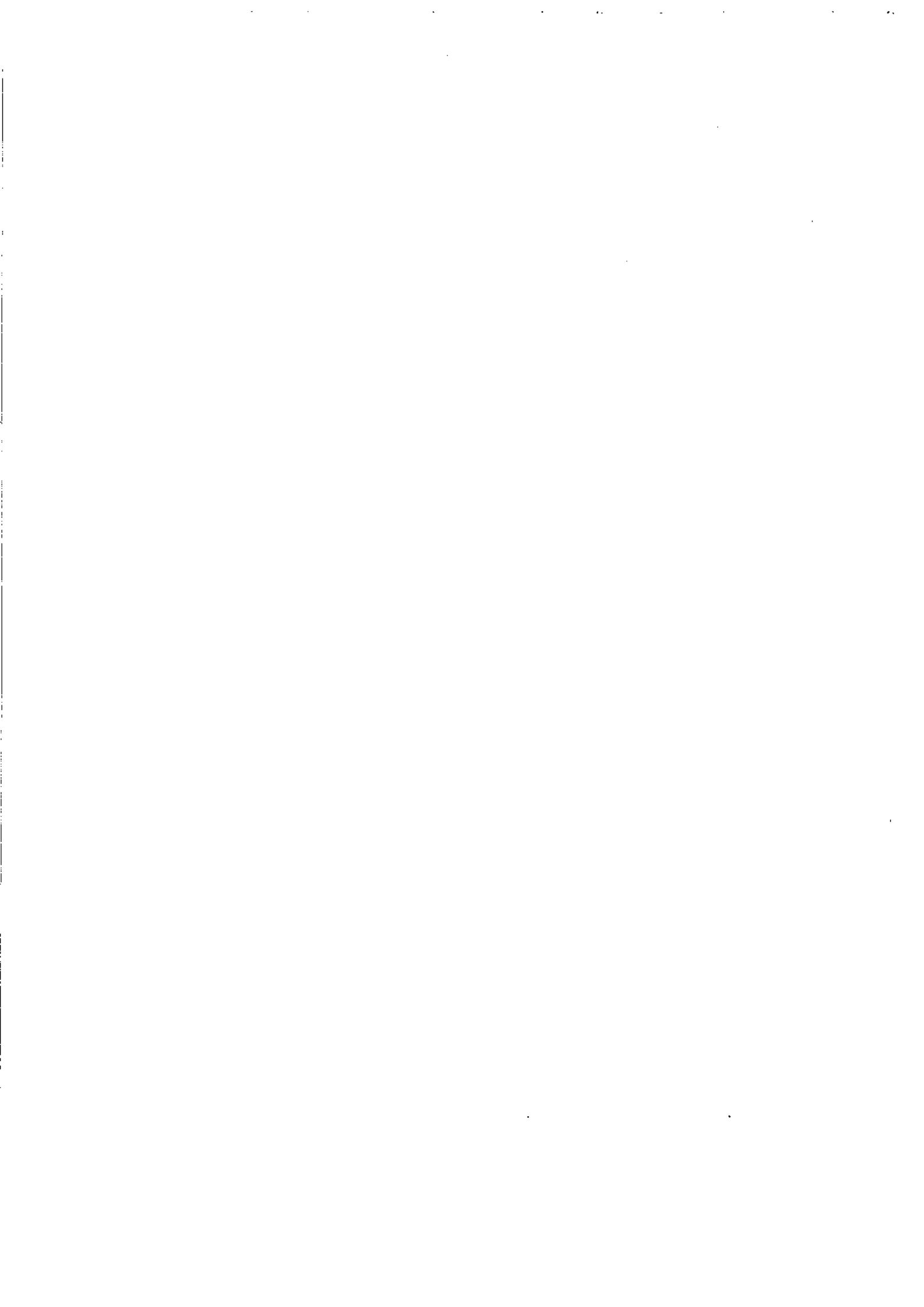
ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH

SỐ 5 - QUỐC GIA

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Lê Việt Nga



NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

**Phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở 26 thửa đất (khu LK1, LK2)
tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn
Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Xã Hưng Đạo)**

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 Quốc Oai (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia (Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất – tổ chức đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

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

2. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng. 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).

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

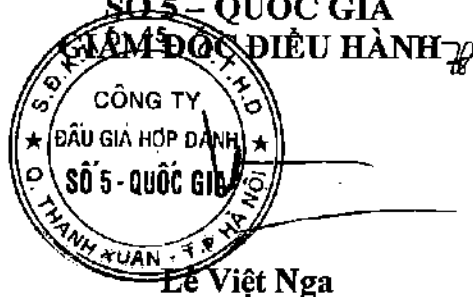
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

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

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

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

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



ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỐC OAI

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

Số: 6679 /QĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 07 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 91 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI

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; Luật Đất đai số 31/2024/QH13 ngày 18/01/2024; Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; 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 29/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 về 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;

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: Số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 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 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/2/2022 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 về 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 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 12.744,1 m² đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 466/TTr-TNMT ngày 24/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 91 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Chi tiết có phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo). Cụ thể như sau:

1. Tổng diện tích 91 thửa đất ở đưa ra đấu giá là 8.424,2m²;
2. Vị trí, ranh giới, diện tích từng thửa đất được xác định theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH quy hoạch kiến trúc Việt Nam lập, được UBND huyện Quốc Oai phê duyệt tại văn bản số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021.
3. Hình thức đấu giá
 - a) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá (tối thiểu phải qua 06 vòng đấu giá bắt buộc); cuộc đấu giá kết thúc khi không còn người tham gia trả giá;
 - b) Phương thức đấu giá: Trả giá lên;
4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá) thực hiện theo quy định tại Điểm a, b Khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ. Cụ thể:
 - a) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo của Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai;
 - b) Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai;
 - c) Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng thời gian quy định, UBND huyện Quốc Oai hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
5. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

a) Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất);

b) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

c) Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định của UBND Huyện: Số 4999/QĐ-UBND ngày 29/7/2024; số 6354/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND Huyện.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng, đơn vị: Tài nguyên và Môi trường; Tư pháp; Thanh tra; Trung tâm Phát triển quỹ đất; UBND xã Tân Phú; các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tư pháp;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- Chủ tịch UBND Huyện;
- Các PCT UBND Huyện ;
- Lưu: VT.

(đề BC)

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



Phạm Quang Tuấn

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 91 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội

(Kèm theo Quyết định số 11) /QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của UBND huyện Quốc Oai)

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Vị trí khu đất, thửa đất đấu giá

- Khu đất đấu giá ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú (viết tắt là Khu đất đấu giá ĐG31) có vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thực hiện dự án được xác định tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh QH-02, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Quy hoạch Kiến trúc Việt Nam lập năm 2021, được UBND huyện Quốc Oai chấp thuận kèm theo Văn bản số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021; Bản định vị tọa độ mốc giới do Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao ngày 21/7/2023.

- Khu đất đấu giá ĐG31 có giới hạn: Phía Đông Bắc, Tây Bắc, Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng; Phía Đông Nam: Giáp khu đất canh tác;

- Khu đất đấu giá ĐG31 có diện tích nghiên cứu quy hoạch là 17.312,15 m²; diện tích đất đấu giá 8.424,2 m², gồm 91 thửa đất; ký hiệu: Lô LK1 (LK1.1 đến LK1.18); Lô LK2 (LK2.1 đến LK2.18); Lô LK3 (LK3.1 đến LK3.14); Lô LK4 (LK4.1 đến LK4.09); Lô LK5 (LK5.1 đến LK5.16); Lô LK6 (LK6.1 đến LK6.16).

- Khu đất đấu giá ĐG31 đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, được UBND thành phố Hà Nội giao đất cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024);

- Phương án này áp dụng đối với 91 thửa đất tại Khu đất đấu giá ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

1.1. Về cơ cấu sử dụng đất

Khu đất đấu giá ĐG31 có tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 17.312,15 m², trong đó:

- Diện tích đất ở để đấu giá QSD đất là: 8.424,2 m² (Loại đất: đất ở);

- Diện tích đất cây xanh mặt nước là: 4.421,98 m²;

- Diện tích đất giao thông đầu nối HTKT là: 4.465,97 m²;

Chi tiết cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Cơ cấu sử dụng đất						
		Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)	Số Lô đất
1	Đất ở đấu giá	8.424,2	7.625,4	37.689,7		4,47		91
1.1	Lô LK1	1.733,7	1.557,4	7.349,4	91,0	4,24	≤ 5	18
1.2	Lô LK2	1.644,5	1.440,6	7.203,2	88,0	4,38	≤ 5	18
1.3	Lô LK3	1.197,6	1.124,9	5.624,5	94,0	4,70	≤ 5	14
1.4	Lô LK4	823,6	738,3	3.691,4	89,6	4,48	≤ 5	9
1.5	Lô LK5	1.615,1	1.354,5	6.772,70	93,0	4,19	≤ 5	16
1.6	Lô LK6	1.409,7	1.409,7	7.048,50	100,0	5,00	≤ 5	16
2	Hồ nước	4.421,98	-	-	-	-	-	-
2.1	Đất cây xanh	531,10	-	-	-	-	-	-
2.2	Mặt nước, kè hồ	3.890,88	-	-	-	-	-	-
3	Đất giao thông đầu nối hạ tầng kỹ thuật	4.465,97	-	-	-	-	-	-
4	Tổng	17.312,15	7.625,4	37.689,7	-	4,47	-	91

1.2. Bảng thống kê chi tiết:

STT	Lô đất - Thửa đất	Diện tích lô đất, thửa đất (m ²)	Số căn hộ	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)
A	Ô đất LK1	1733,7	18			1557,4	7349,4
1	LK1.1	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
2	LK1.2	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
3	LK1.3	121,9	1	77,81	5	94,9	474,3
4	LK1.4	101,2	1	79,88	5	80,8	404,2
5	LK1.5	100,8	1	79,92	5	80,6	402,8
6	LK1.6	99,8	1	80,01	5	79,9	399,3
7	LK1.7	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
8	LK1.8	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
9	LK1.9	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
10	LK1.10	101,5	1	79,85	5	81,0	405,2

11	LK1.11	102,0	1	79,80	5	81,4	407,0
12	LK1.12	102,0	1	79,80	5	81,4	407,0
13	LK1.13	122,0	1	77,80	5	94,9	474,6
14	LK1.14	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
15	LK1.15	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
16	LK1.16	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
17	LK1.17	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
18	LK1.18	87,5	1	100,00	5	87,5	0,1
B	Ô đất LK2	1644,5	18		5	1440,6	7203,2
1	LK2.1	99,0	1	80,10	5	79,3	396,5
2	LK2.2	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
3	LK2.3	90,9	1	80,92	5	73,6	367,8
4	LK2.4	90,5	1	80,95	5	73,3	366,3
5	LK2.5	90,2	1	80,98	5	73,0	365,2
6	LK2.6	89,8	1	100,00	5	89,8	449,0
7	LK2.7	97,1	1	80,29	5	78,0	389,8
8	LK2.8	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
9	LK2.9	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
10	LK2.10	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
11	LK2.11	101,5	1	79,85	5	81,0	405,2
12	LK2.12	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
13	LK2.13	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
14	LK2.14	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
15	LK2.15	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
16	LK2.16	101,5	1	79,85	5	81,0	405,2
17	LK2.17	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
18	LK2.18	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
C	Ô đất	1197,6	14		5	1124,9	5624,5

	LK3						
1	LK3.1	80,1	1	100,00	5	80,1	400,5
2	LK3.2	80,3	1	100,00	5	80,3	401,5
3	LK3.3	79,9	1	100,00	5	79,9	399,5
4	LK3.4	79,5	1	100,00	5	79,5	397,5
5	LK3.5	78,6	1	100,00	5	78,6	393,0
6	LK3.6	93,8	1	80,63	5	75,6	378,1
7	LK3.7	93,8	1	80,63	5	75,6	378,1
8	LK3.8	93,8	1	80,63	5	75,6	378,1
9	LK3.9	84,5	1	100,00	5	84,5	422,5
10	LK3.10	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
11	LK3.11	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
12	LK3.12	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
13	LK3.13	84,5	1	100,00	5	84,5	422,5
14	LK3.14	93,8	1	80,63	5	75,6	378,2
D	Ô đất LK4	823,6	9,0		5	738,3	3691,4
1	LK4.1	77,7	1	100,00	5	77,7	388,5
2	LK4.2	77,9	1	100,00	5	77,9	389,5
3	LK4.3	77,5	1	100,00	5	77,5	387,5
4	LK4.4	102,5	1	79,75	5	81,7	408,7
5	LK4.5	105,4	1	79,50	5	83,8	419,0
6	LK4.6	104,0	1	79,60	5	82,8	413,9
7	LK4.7	102,5	1	89,50	5	91,7	458,7
8	LK4.8	73,0	1	100,00	5	73,0	365,0
9	LK4.9	103,1	1	89,40	5	92,2	460,9
E	Ô đất LKS	1615,1	16		5	1354,6	6772,7
1	LK5.1	89,5	1	100,00	5	89,5	447,5

2	LK5.2	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
3	LK5.3	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
4	LK5.4	80,5	1	100,00	5	80,5	402,5
5	LK5.5	114,4	1	78,56	5	89,9	449,3
6	LK5.6	113,2	1	78,68	5	89,1	445,3
7	LK5.7	111,9	1	78,81	5	88,2	440,9
8	LK5.8	110,6	1	78,94	5	87,3	436,5
9	LK5.9	109,3	1	79,07	5	86,4	432,1
10	LK5.10	108,1	1	79,20	5	85,6	428,0
11	LK5.11	106,8	1	79,32	5	84,7	423,6
12	LK5.12	105,5	1	79,45	5	83,8	419,1
13	LK5.13	104,2	1	79,58	5	82,9	414,6
14	LK5.14	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
15	LK5.15	91,0	1	80,90	5	73,6	368,1
16	LK5.16	96,6	1	80,34	5	77,6	388,0
F	Ô đất LK6	1409,7	16		5	1409,7	7048,5
1	LK6.1	89,0	1	100,00	5	89,0	445,0
2	LK6.2	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
3	LK6.3	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
4	LK6.4	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
5	LK6.5	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
6	LK6.6	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
7	LK6.7	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
8	LK6.8	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
9	LK6.9	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
10	LK6.10	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
11	LK6.11	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
12	LK6.12	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0

13	LK6.13	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
14	LK6.14	73,2	1	100,00	5	73,2	366,0
15	LK6.15	81,5	1	100,00	5	81,5	407,5
16	LK6.16	86,0	1	100,00	5	86,0	430,0
Tổng		8.424,2	91			7.625,4	37.689,7

2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất

Các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2024 tại Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 22/01/2024; Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn TP Hà Nội; Văn bản số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021 của UBND huyện Quốc Oai về việc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất, thửa đất đấu giá

Khu đất đấu giá ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, gồm các hạng mục chủ yếu như sau: San nền, đường giao thông (nền mặt đường, hè đường, cây xanh), thoát nước, cấp nước sạch và trụ cứu hoả, cấp điện và chiếu sáng... theo dự án được phê duyệt.

4. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

5. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Từ quý III năm 2024, dự kiến khu đất đấu giá ĐG31 được tổ chức đấu giá thành 04 cuộc đấu giá; Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ động đề xuất phương án, trình phê duyệt dự toán, lựa chọn, ký hợp đồng và thực hiện trình tự thủ tục theo quy định.

6. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá

a) Đối tượng được tham gia đấu giá là đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 và phù hợp quy định tại Khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024. Có đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước cho Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định;

b) Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản

năm 2016, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản năm 2016;

c) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá phải mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định (*số lượng hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá*). Người đăng ký tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ). Tại cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá được phát Phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

d) Các trường hợp không được tham gia cuộc đấu giá

Các trường hợp không đủ điều kiện theo quy định tại Mục a Điều này và các Trường hợp sau:

(1) 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;

(2) 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;

(3) 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;

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

7. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Thực hiện Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 (được sửa đổi tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) 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 và Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, cụ thể: Dự toán ngân sách nhà nước để thực hiện việc đấu giá tài sản; Tiền bán hồ sơ cho khách hàng tham gia đấu giá; Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá bị thu theo quy định; Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật;

8. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

a) Giá khởi điểm để đấu giá

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01: Được xác định tại Quyết định của

cơ quan có thẩm quyền và quy định cụ thể tại Thông báo mời đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản ban hành;

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi: Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo 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 (01) bước giá.

b) Dự kiến khoản tiền đặt trước phải nộp

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Dự kiến khoản tiền đặt trước đối với mỗi thửa đất từ khoảng 68.000.000 đồng đến khoảng 115.000.000 đồng;

- Tiền mua hồ sơ theo quy định tại Khoản 2, Điều 3 Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính;

- Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước được quy định cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản ban hành. Tiền mua hồ sơ không được trả lại trong mọi trường hợp trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức;

c) Dự kiến các khoản thu khác theo quy định của pháp luật: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ 100% tiền sử dụng đất, các khoản phí và lệ phí khác theo quy định.

d) Bước giá được quy định là: 3.000.000 đồng/bước giá/m² (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

e) 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 và không thuộc các trường hợp bị tịch thu khoản tiền đặt trước theo quy định của pháp luật trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận (Khoản 4 Điều 39 Luật đấu giá Tài sản).

Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan (theo Khoản 5 Điều 39 Luật đấu giá Tài sản);

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì người đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với người có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá (Điểm d, Khoản 2, Điều 3, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính).

II. QUY ĐỊNH VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ quan tổ chức việc đấu giá QSD đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất (có trụ sở tại: Khu liên cơ quan, thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội) là đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm lựa chọn và ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá để thực hiện đấu giá theo quy định tại Điều 56, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản, Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và theo quy định của pháp luật về đấu thầu (nếu có).

Thông báo về việc lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết trên Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản và Cổng thông tin điện tử huyện. Đơn vị được lựa chọn thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải là tổ chức đấu giá tài sản có đủ điều kiện, năng lực đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc đấu giá (Điều 6, Luật đấu giá Tài sản)

- Tuân thủ đúng quy định của pháp luật; bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của 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.

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá (Khoản 1, Điều 40; khoản 2 và khoản 4 Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản): Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

- Phương thức đấu giá (Điều 40 Luật Đấu giá tài sản): Trả giá lên.

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản.

4. Trình tự mở cuộc đấu giá và cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá

a) Trình tự mở cuộc đấu giá (Khoản 1 Điều 42 Luật đấu giá tài sản):

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

b) Cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá (Khoản 2, khoản 4 Điều 42 Luật đấu giá tài sản):

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. 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 và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 10 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá).

- Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá đã được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia trả giá đủ 06 vòng đấu giá đầu tiên;

- Mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát số 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 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 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;

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ trong 06 vòng đấu giá đầu tiên bắt buộc mà người tham gia đấu giá không viết phiếu trả giá hoặc viết vào phiếu trả giá có nội dung không hợp lệ theo quy định tại Mục 6 phần II Phương án này thì coi là vi phạm quy chế đấu giá và quy định pháp luật về việc tham gia đấu giá;

- Trường hợp sau khi kết thúc 06 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 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 giá đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng trả mức giá trả hợp lệ cao nhất thì đấu giá viên tổ chức cho những người này bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

- Trường hợp sau khi kết thúc 06 vòng đấu giá bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo, nếu đến một vòng bất kỳ mà người tham gia đấu giá không viết phiếu trả giá hoặc viết vào phiếu trả giá có nội dung không hợp lệ theo quy định tại Mục 6 phần II Phương án này và bỏ phiếu vào hòm phiếu theo quy định hoặc không bỏ phiếu vào hòm phiếu theo quy định, thì không được nhận phiếu trả giá và tham gia trả giá các vòng tiếp theo.

5. Cách thức xác định người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá là người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất 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 điều 4 phần II Phương án đấu giá này. Việc định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc.

6. 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

a) 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 theo 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 là Tiền Việt Nam (gọi là Việt Nam đồng).

b) 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 06 vòng đấu giá bắt buộc.

c) Phiếu trả giá hợp lệ được quy định cụ thể như sau:

- Phiếu có đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản;

- Phiếu không rách, nát, sửa chữa, tẩy xóa. Trường hợp viết nhầm, có sai sót,

có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu phải 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 nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ đăng ký tham gia 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;

- 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 trên 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;

- Được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định;

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 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 coi là phiếu không hợp lệ.

d) Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không đầy đủ, không đúng các thông tin, nội dung được quy định tại Điểm c, mục 6, phần II phương án này.

e) 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 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 và Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

a) Giá trị thu được từ đấu giá dự kiến khoảng 166 tỷ đồng, bao gồm: Tiền bán hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vi phạm theo quy định, tiền sử dụng đất thu được từ người trúng đấu giá.

b) Việc sử dụng nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất, được sử dụng theo quy định hiện hành.

8. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

a) 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.

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

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

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản, bao gồm: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;

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

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

e) Các trường hợp khác theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan;

Những trường hợp vi phạm trên, người tham gia đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; toàn bộ số tiền đặt trước này được Tổ chức đấu giá tài sản xử lý theo quy định pháp luật.

10. Niêm yết, thông báo công khai và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

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

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan.

b) Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành).

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

- Bản sao chứng từ mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng

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...).

- Trường hợp các giấy tờ, tài liệu không công chứng, chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.

11. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

Việc 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 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.

12. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 11 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ tư pháp)

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp với Tổ chức đấu giá tài sản mời đại diện Phòng Tài nguyên và môi trường, Tư pháp, Tài chính, UBND xã nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

13. Công nhận kết quả 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 theo quy định pháp luật;

14. Nộp tiền sử dụng đất

a) 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, Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế; Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điểm a, b Khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; Cụ thể:

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

- Chậm nhất 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;

c) Kể từ thời điểm công bố kết quả 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 tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản này thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai có trách nhiệm gửi thông báo đến phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND huyện hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;

d) Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai thông báo cho phòng Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất;

15. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (Khoản 4, Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ)

- Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình UBND huyện ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất theo thời hạn quy định tại phương án này ngay sau khi có văn bản của Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá thì người bị hủy kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc (Khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản);

- Trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định và không được tính lãi suất, trượt giá;

16. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

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

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 6, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản;

- Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối,

đim giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

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

- Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: Người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế. Người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền đã nộp (nếu có) và không được tính lãi, trượt giá. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá sẽ không được trả lại và sẽ được thu, nộp vào ngân sách Nhà nước. Trường hợp vi phạm quy định tại điểm này thì Chi cục thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai có trách nhiệm báo cáo UBND huyện để hủy kết quả trúng đấu giá.

17. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

- Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất;

- Sau khi nhận được thông báo của Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung công việc theo quy định tại Khoản 10, Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Khoản 5, 6 của Điều 229 Luật Đất đai.

18. Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng

Người trúng đấu giá hoặc người được quyền sử dụng thửa đất trúng đấu giá theo quy định của pháp luật, có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích; khi xây dựng công trình phải thực hiện cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

19. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 47, Luật Đấu giá tài sản 2016)

a) Quyền: Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá; tham dự cuộc đấu giá; yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 2, Điều 9 Luật đấu giá Tài sản; Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều 9 Luật đấu giá Tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các Điểm b, Điểm c hoặc Điểm d, Khoản 5, Điều 9 Luật đấu giá Tài sản; Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về dân sự; Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ: Chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá; Tổ chức

cho người tham gia đấu giá đi xem thực địa; Tổng hợp kết quả cuộc đấu giá, gửi phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện phê duyệt theo quy định; Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản; Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

20. Quyền và nghĩa vụ của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá QSD đất (Tổ chức bán đấu giá tài sản Điều 24, Luật đấu giá Tài sản):

a) Quyền: Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá Tài sản; Yêu cầu Trung tâm Phát triển quỹ đất cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá; Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Cử đấu giá viên đủ năng lực điều hành cuộc đấu giá; Các quyền khác theo quy định của pháp luật:

b) Nghĩa vụ:

- Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Chương III, Luật đấu giá Tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản; Tổ chức cuộc đấu giá theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng; Yêu cầu Trung tâm Phát triển quỹ đất giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; Trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan cho người mua được tài sản đấu giá; Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Lập sổ theo dõi tài sản đấu giá, sổ đăng ký đấu giá; Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật:

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

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

+ Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký đấu giá hợp lệ, xác định tư cách người tham gia đấu giá, danh sách hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Niêm yết công khai danh sách hồ sơ (người) không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

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

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

+ Nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của những người trúng đấu giá chậm nhất là 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có lý do bất khả kháng.

21. Quyền và nghĩa vụ của Người trúng đấu giá (Điều 48 Luật đấu giá Tài sản)

a) Quyền: Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật; Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ: Ký biên bản đấu giá, xác nhận trúng đấu giá; Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và theo quy định của pháp luật; Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; Nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chúng từ đã nộp tiền cho Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai để thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng, kiến trúc trong quá trình sử dụng đất; Trước khi xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định; xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong quá trình xây dựng mà làm hư hỏng công trình thì phải sửa chữa, hoàn trả lại nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật ban đầu.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất, Tổ chức đấu giá tài sản, các cơ quan có liên quan và người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo đúng quy định tại Phương án này. Các nội dung khác không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Trung tâm Phát triển quỹ đất để tổng hợp, báo cáo UBND huyện xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỐC OAI**

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

Số: 1180 /QĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 04 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung phương án kèm Quyết định số 6679/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất ở đối với 91 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH13 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội được sửa đổi, bổ sung bởi Văn bản hợp nhất số 23/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội ban hành ngày 16/9/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; 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 29/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 về 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;

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tư pháp số 19/2024/BTP ngày 31/12/2024 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về 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 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 12.744,1 m² đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 6679/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất ở đối với 91 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 251/TTr-TNMT ngày 28/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung phương án kèm Quyết định số 6679/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất ở đối với 91 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Nội dung chi tiết như sau:

1. Thay thế từ, cụm từ tại một số điểm, khoản trong phương án đấu giá:

- Thay cụm từ “tổ chức đấu giá tài sản” thành “tổ chức hành nghề đấu giá tài sản”.

- Thay cụm từ “Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản” thành “Cổng Đấu giá tài sản quốc gia”.

- Thay cụm từ “hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá” thành “hồ sơ mời tham gia đấu giá”.

- Thay cụm từ “cuộc đấu giá” thành “phiên đấu giá”.

- Thay cụm từ “hòm phiếu” thành “thùng phiếu”.

- Thay cụm từ “tổ chức đấu giá tài sản” thành “tổ chức hành nghề đấu giá tài sản”.

2. Sửa đổi, bổ sung Khoản b Mục 6, Phần I: Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá thành:

“ b, Đấu giá tài sản là hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản.”

* Lý do sửa đổi: Cập nhật nội dung theo Quy định tại Khoản 3, Điều 1, Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

3. Sửa đổi, bổ sung Mục 7, Phần I: Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá thành:

“7. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Thực hiện Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 (được sửa đổi tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá Tài sản và Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, cụ thể: Dự toán ngân sách nhà nước để thực hiện việc đấu giá tài sản; Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá bị thu theo quy định; Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.”

* Lý do sửa đổi: Cập nhật nội dung theo Quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

4. Sửa đổi, bổ sung Khoản b Mục 8, Phần I: Dự kiến khoản tiền đặt trước phải nộp:

“b) Dự kiến khoản tiền đặt trước phải nộp:

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Dự kiến khoản tiền đặt trước đối với mỗi thửa đất từ khoảng 68.000.000 đồng đến khoảng 115.000.000 đồng;

- Tiền mua hồ sơ theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính;

- Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước được quy định cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành. Tiền mua hồ sơ không được trả lại trong mọi trường hợp trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức;

c) Dự kiến các khoản thu khác theo quy định của pháp luật: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ 100% tiền sử dụng đất, các khoản phí và lệ

phí khác theo quy định.

d) Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá là: 3.000.000 đồng/bước giá/m² (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

e) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.”

* Lý do sửa đổi: Cập nhật nội dung theo Quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

5. Sửa đổi, bổ sung Mục 1, Phần II: Cơ quan tổ chức việc đấu giá QSD đất thành:

“1. Cơ quan tổ chức việc đấu giá QSD đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất (có trụ sở tại: Khu liên cơ quan, thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội) là đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm lựa chọn và ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá để thực hiện đấu giá theo quy định tại Điều 56, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản, Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp và theo quy định của pháp luật về đấu thầu (nếu có).

Thông báo về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và Cổng thông tin điện tử huyện. Đơn vị được lựa chọn thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất phải là tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có đủ điều kiện, năng lực đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.”

* Lý do sửa đổi: Cập nhật nội dung theo Quy định tại Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp.

6. Sửa đổi, bổ sung Mục 4, Phần II: Trình tự mở phiên đấu giá và cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá thành:

“4. Trình tự mở phiên đấu giá và cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá:

a) Trình tự mở phiên đấu giá (Khoản 1 Điều 42 Luật đấu giá tài sản):

Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá; khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá; phát số cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi

của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu; điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật đấu giá tài sản.

b) Cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá (Khoản 2, khoản 4 Điều 42 Luật đấu giá tài sản):

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. 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 và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 10 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá);

- Mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát số 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 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 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;

- 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 tại một vòng đấu bất kỳ trong 06 vòng đấu giá đầu tiên mà: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì được xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, 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 trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

- Trường hợp sau khi kết thúc 06 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 trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp 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."

* **Lý do sửa đổi:** Bổ sung quy định xét trúng đấu giá đối với Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ trong 06 vòng đấu giá đầu tiên mà: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá.

7. Sửa đổi, bổ sung Mục 5, Phần II: Cách thức xác định người trúng đấu giá thành:

"5. Cách thức xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ

cao nhất 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 điều 4 phần II Phương án đấu giá này. Việc định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.”

*** Lý do sửa đổi:** Bổ sung quy định về việc xét trúng đấu giá.

8. Sửa đổi, bổ sung Khoản b Mục 6, Phần II: Giá trúng đấu giá thành:

“b) 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 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.”

*** Lý do sửa đổi:** Bổ sung quy định về giá trúng đấu giá.

9. Sửa đổi, bổ sung Khoản a Mục 7, Phần II: Giá trị thu được thành:

“a) Giá trị thu được từ đấu giá dự kiến khoảng 166 tỷ đồng, bao gồm: Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vì phạm theo quy định, tiền sử dụng đất thu được từ người trúng đấu giá.”

*** Lý do sửa đổi:** Cập nhật nội dung theo Điều 5 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

10. Sửa đổi, bổ sung Khoản a Mục 8, Phần II: Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá thành:

“a, 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 phiên đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đùn giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên 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; Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản; Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cùng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.”

*** Lý do sửa đổi:** Cập nhật nội dung theo Quy định tại Khoản 5, Điều 1, Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

11. Sửa đổi, bổ sung Khoản b Mục 9, Phần II: Các trường hợp không

Được nhận lại tiền đặt trước thành:

“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, 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 phiên đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề 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 phiên 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; Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản; Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.”

* **Lý do sửa đổi:** Cập nhật nội dung theo Quy định tại Khoản 5, Điều 1, Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

11. Sửa đổi, bổ sung Khoản b Mục 19, Phần II: Nghĩa vụ thành:

“b) Nghĩa vụ: Chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá; Tổ chức cho người tham gia đấu giá đi xem thực địa; Tổng hợp kết quả cuộc đấu giá, gửi phòng Nông nghiệp và Môi trường trình UBND huyện phê duyệt theo quy định; Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản; Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc phiên đấu giá; Thanh toán chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.”

* **Lý do sửa đổi:** Cập nhật nội dung theo Quy định tại Khoản 30, Điều 1, Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

12. Sửa đổi, bổ sung Mục 20, Phần II: Quyền và nghĩa vụ của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá QSD đất thành:

“a) Quyền: Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá Tài sản; Yêu cầu Trung tâm Phát triển quỹ đất cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá; Nhận chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Cử đấu giá viên đủ năng lực điều hành cuộc đấu giá; Các quyền khác theo quy định của pháp luật:

b) Nghĩa vụ:

- Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Chương III, Luật đấu giá Tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản; Tổ chức phiên đấu giá theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng; Yêu cầu Trung tâm Phát triển quỹ đất

giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan cho người mua được tài sản đấu giá; Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Lập sổ theo dõi tài sản đấu giá, sổ đăng ký đấu giá; Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật:

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

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

+ Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, xác định tư cách người tham gia đấu giá, danh sách hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Niêm yết công khai danh sách hồ sơ (người) không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

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

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

+ Nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của những người trúng đấu giá chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có lý do bất khả kháng."

* Lý do sửa đổi: Cập nhật nội dung theo Quy định tại Khoản 24, Điều 1, Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

13. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Phương án đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 6679/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND Huyện.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện; Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*q*

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Chủ tịch UBND Huyện, (Số BC)
- Các PCT UBND Huyện;
- Phòng NN&MT, TTPTQĐ;
- Lưu: VT *q*

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



Phạm Quang Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỐC OAI**

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

Số: 5000/QĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 29 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 91 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 về 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 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 về việc sửa đổi, bổ sung 1 số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa đổi Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 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 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/2/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để



giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 04/2024/QĐ-UBND ngày 19/01/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND TP Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 12.744,1 m² đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 289b/TT-TNMT ngày 29/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại nông thôn đối với 91 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (ký hiệu gồm LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6), có tổng diện tích là 8.424,2m²;

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

Khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú đã hoàn thành công tác bồi thường hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, gồm các hạng mục chủ yếu: San nền; đường giao thông (nền đường, hè đường, cây xanh); thoát nước; cấp nước sạch và trụ cứu hoả; cấp điện và chiếu sáng... theo dự án được phê duyệt.

(Kèm theo Bảng phân lô chi tiết 91 thửa đất)

Điều 2. Giao Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tham mưu UBND huyện ban hành Quyết định phê duyệt giá khởi điểm các thửa đất nêu trên theo quy định.

Điều 3. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm lựa chọn, ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá để thực hiện việc đấu giá theo quy định tại Điều 56, Điều 33 Luật Đấu giá tài

sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp và tổ chức đấu giá quyền sử dụng các thửa đất trên theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trường các phòng, đơn vị: Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Phú; Đơn vị được thuê thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / Q

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND Huyện.
- Các PCT UBND Huyện;
- Lưu: VT

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



Phạm Quang Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỐC OAI

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

BẢNG THỐNG KÊ PHÂN LÔ CHI TIẾT

Dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên quán,
xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội
(Kèm theo Quyết định số: 5000/QĐ-UBND ngày 29/7/2024
của UBND huyện Quốc Oai)

STT	Lô đất - Thửa đất	Diện tích lô đất	Số căn hộ	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn
		(m ²)	Căn	(%)	(Tầng)	(m ²)	(m ²)
A	Ô đất LK1	1733,7	18			1557,4	7349,4
1	LK1.1	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
2	LK1.2	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
3	LK1.3	121,9	1	77,81	5	94,9	474,3
4	LK1.4	101,2	1	79,88	5	80,8	404,1
5	LK1.5	100,8	1	79,92	5	80,5	402,7
6	LK1.6	99,9	1	80,01	5	79,9	399,5
7	LK1.7	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
8	LK1.8	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
9	LK1.9	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
10	LK1.10	101,5	1	79,85	5	81,0	405,2
11	LK1.11	102,0	1	79,80	5	81,4	407,0
12	LK1.12	102,0	1	79,80	5	81,4	407,0
13	LK1.13	122,0	1	77,80	5	94,9	474,6
14	LK1.14	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
15	LK1.15	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
16	LK1.16	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5
17	LK1.17	87,5	1	100,00	5	87,5	437,5

18	LK1.18	87,5	1	100,00	5	87,5	0,1
B	Ô đất LK2	1644,5	18		5	1440,6	7203,2
1	LK2.1	99,0	1	80,10	5	79,3	396,5
2	LK2.2	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
3	LK2.3	90,9	1	80,92	5	73,5	367,6
4	LK2.4	90,5	1	80,95	5	73,3	366,3
5	LK2.5	90,2	1	80,98	5	73,0	365,1
6	LK2.6	89,8	1	100,00	5	89,8	449,2
7	LK2.7	97,1	1	80,29	5	78,0	389,9
8	LK2.8	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
9	LK2.9	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
10	LK2.10	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
11	LK2.11	101,5	1	79,85	5	81,0	405,2
12	LK2.12	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
13	LK2.13	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
14	LK2.14	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
15	LK2.15	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
16	LK2.16	101,5	1	79,85	5	81,0	405,2
17	LK2.17	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
18	LK2.18	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
C	Ô đất LK3	1197,6	14		5	1124,9	5624,5
1	LK3.1	80,2	1	100,00	5	80,2	400,9
2	LK3.2	80,3	1	100,00	5	80,3	401,5
3	LK3.3	79,9	1	100,00	5	79,9	399,6
4	LK3.4	79,5	1	100,00	5	79,5	397,7
5	LK3.5	78,7	1	100,00	5	78,7	393,3
6	LK3.6	93,8	1	80,63	5	75,6	377,9
7	LK3.7	93,8	1	80,63	5	75,6	377,9

8	LK3.8	93,8	1	80,63	5	75,6	377,9
9	LK3.9	84,5	1	100,00	5	84,5	422,5
10	LK3.10	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
11	LK3.11	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
12	LK3.12	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
13	LK3.13	84,5	1	100,00	5	84,5	422,5
14	LK3.14	93,8	1	80,63	5	75,6	378,0
D	Ô đất LK4	823,6	9,0		5	738,3	3691,4
1	LK4.1	77,7	1	100,00	5	77,7	388,7
2	LK4.2	77,9	1	100,00	5	77,9	389,3
3	LK4.3	77,5	1	100,00	5	77,5	387,4
4	LK4.4	102,5	1	79,75	5	81,8	408,8
5	LK4.5	105,4	1	79,50	5	83,8	419,1
6	LK4.6	104,0	1	79,60	5	82,7	413,7
7	LK4.7	102,5	1	89,50	5	91,7	458,7
8	LK4.8	73,0	1	100,00	5	73,0	365,0
9	LK4.9	103,1	1	89,40	5	92,2	460,9
E	Ô đất LK5	1615,1	16		5	1354,5	6772,7
1	LK5.1	89,5	1	100,00	5	89,5	447,5
2	LK5.2	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
3	LK5.3	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
4	LK5.4	80,5	1	100,00	5	80,5	402,5
5	LK5.5	114,4	1	78,56	5	89,9	449,5
6	LK5.6	113,2	1	78,68	5	89,0	445,2
7	LK5.7	111,9	1	78,81	5	88,2	440,9
8	LK5.8	110,6	1	78,94	5	87,3	436,6
9	LK5.9	109,3	1	79,07	5	86,4	432,2
10	LK5.10	108,1	1	79,20	5	85,6	427,9

11	LK5.11	106,8	1	79,32	5	84,7	423,5
12	LK5.12	105,5	1	79,45	5	83,8	419,1
13	LK5.13	104,2	1	79,58	5	82,9	414,7
14	LK5.14	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
15	LK5.15	91,0	1	80,90	5	73,6	368,1
16	LK5.16	96,6	1	80,34	5	77,6	388,0
F	Ô đất LK6	1409,7	16		5	1409,7	7048,5
1	LK6.1	89,0	1	100,00	5	89,0	445,0
2	LK6.2	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
3	LK6.3	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
4	LK6.4	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
5	LK6.5	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
6	LK6.6	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
7	LK6.7	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
8	LK6.8	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
9	LK6.9	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
10	LK6.10	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
11	LK6.11	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
12	LK6.12	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
13	LK6.13	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
14	LK6.14	73,2	1	100,00	5	73,2	366,0
15	LK6.15	81,5	1	100,00	5	81,5	407,5
16	LK6.16	86,0	1	100,00	5	86,0	430,0
Tổng		8.424,2	91			7.625,4	37.689,7



**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỐC OAI**

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

Số: 4043/QĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 26 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 28 thửa đất
tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31
Thôn Yên Quán, xã Hưng Đạo, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI

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 quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật đất đai năm 2024 số 31/2024/QH15 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 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 Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024; số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 về việc sửa đổi, bổ sung điều chỉnh Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội; số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND TP Hà Nội về việc 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 số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội; số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 214/TTr-TNMT ngày 21 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 28 thửa đất tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội như sau:

STT	Thửa đất	Tổng diện tích (m ²)	Giá đất theo Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)
1	Các thửa đất ký hiệu: LK1; Từ LK1.1 đến LK1.18; LK2; Từ LK2.1 đến LK2.8 và LK5; thửa LK5.5; LK5.7	2.687,5	Vị trí 2 Đoạn giáp đường 419 từ ngã 3 xã Tân Hoà đến hết địa phận Quốc Oai; Giá đất = 5.496.000	5.496.000

(Bảng chữ: Năm triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng trên mét vuông./)

Điều 2. Giá khởi điểm quy định tại Điều 1 Quyết định này có hiệu lực thi hành trong 12 tháng (kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành). Trường hợp giá chuyên nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động, Trung tâm phát triển Quỹ đất có trách nhiệm rà soát, tổng hợp, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định giá đất của Huyện thẩm định, báo cáo UBND huyện xem xét, quyết định.

Trung tâm phát triển Quỹ đất có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở các lô đất trên theo quy định và chỉ tổ chức đấu giá sau khi hoàn thành các điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Chi cục thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện Quốc Oai; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Quốc Oai; Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *du*

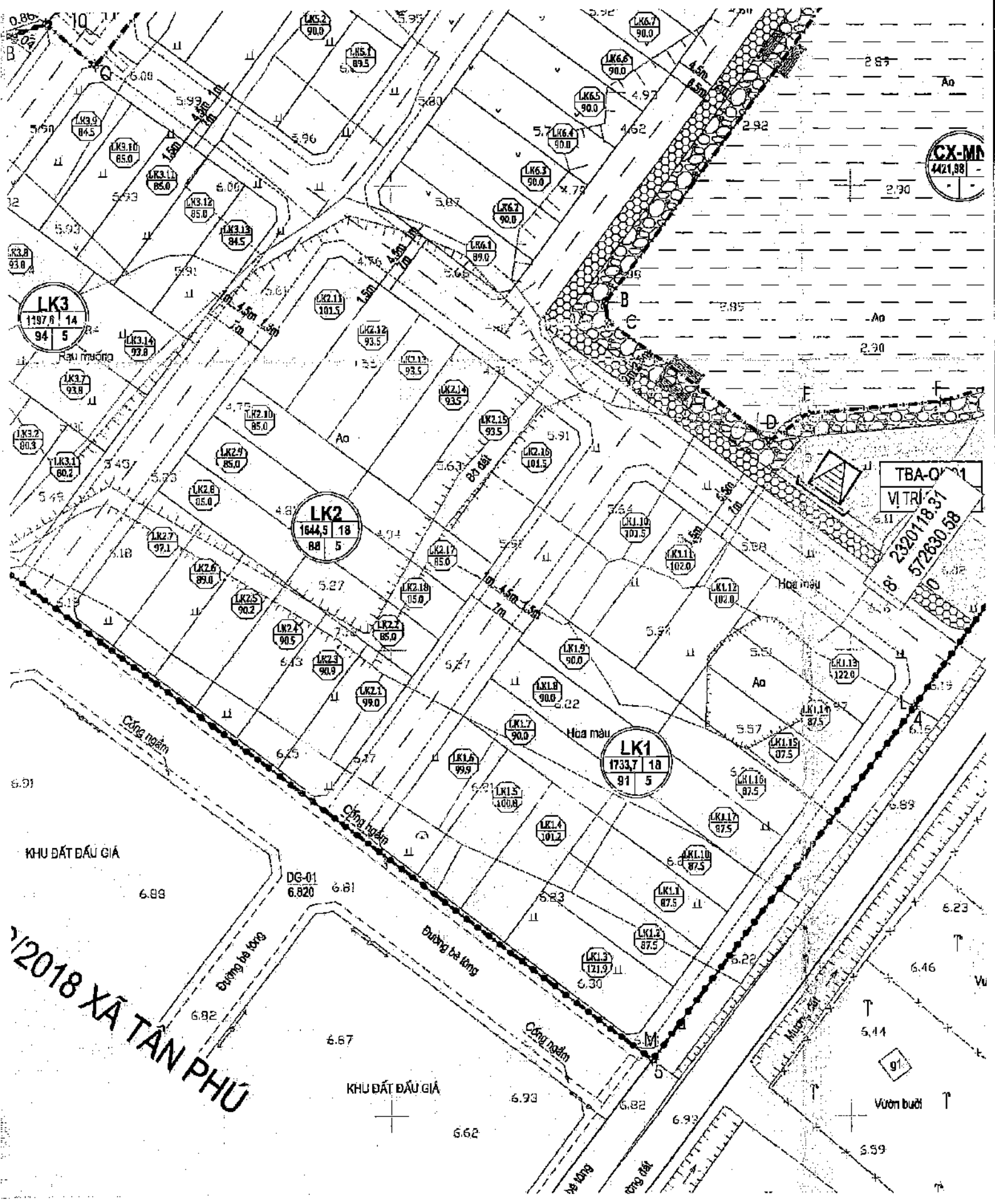
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Huyện (để b/c);
- Phó Chủ tịch UBND Huyện;
- Lưu: VT. *du*

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



Phạm Quang Tuấn



LK3
1197,8 | 14
94 | 5

LK2
1644,5 | 18
88 | 5

LK1
1733,7 | 18
91 | 5

CX-MN
4421,98

TBA-01
VỊ TRÍ

8' 2320118,37
572630,58

KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

1/2018 XÃ TÂN PHÚ

Vườn buồm

