

Tiến Thắng, ngày tháng năm 2026

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 116 thửa đất
tại điểm TL-03, thôn Yên Bài, xã Tiến Thắng, thành phố Hà Nội**
(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND xã)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải 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; 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;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc Ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 12/NQ-HĐND ngày 14/5/2021 của Hội đồng nhân dân huyện Mê Linh cũ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án sử dụng vốn đầu tư công của huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh cũ: số 4636/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm TL-03, thôn Yên Bài, xã Tự Lập (nay là xã Tiến Thắng); số 6501/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 về việc phê duyệt dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm TL-03 (giai đoạn 1), thôn Yên Bài, xã Tiến Thắng;

Căn cứ Kế hoạch số 236/KH-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Tiến Thắng về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Tiến Thắng;

Căn cứ Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 của UBND xã Tiến Thắng về việc giao 37.963,4 m² đất cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm TL-03 (giai đoạn 1), thôn Yên Bài, xã Tiến Thắng.

Căn cứ các quy định và văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. TỔNG QUAN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

1. Đơn vị tổ chức đấu giá

UBND xã Tiến Thắng giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng tổ chức thực hiện việc đấu giá; lựa chọn và ký hợp đồng thuê Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án này quy định trình tự, thủ tục, phương thức, hình thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với 116 thửa đất tại điểm

TL-03, thôn Yên Bài, xã Tiến Thắng, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Vị trí, ranh giới khu đất

- Phía Đông tiếp giáp với trụ sở Đảng ủy xã;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp đường giao thông.

3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích

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

- Tổng diện tích khu đất: 37.963,4 m², trong đó:

+ Đất ở đấu giá (giai đoạn 1): 11.489,8 m² được chia làm 116 thửa, gồm các thửa: từ thửa L08-1 đến thửa L08-15; từ thửa L09-1 đến thửa L09-14; từ thửa L10-1 đến thửa L10-18; từ thửa L11-1 đến thửa L11-17; từ thửa L12-1 đến thửa L12-24; từ thửa L13-1 đến thửa L13-12; từ thửa L14-1 đến thửa L14-9 và từ thửa L15-1 đến thửa L15-7.

+ Đất nhà ở xã hội: 2.616,8 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật; đường giao thông nội bộ: 23.856,8 m²;

+ Khoảng lùi xây dựng: 2,5m so với chỉ giới đường đỏ.

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

STT	Loại đất	Lô đất	Số thửa	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
1	Đất ở	L-08	15		1.462,10		
				L08-1	87,50	5	100,00
				L08-2	87,50	5	100,00
				L08-3	87,50	5	100,00
				L08-4	87,50	5	100,00
				L08-5	87,50	5	100,00
				L08-6	87,50	5	100,00
				L08-7	197,30	5	70,50
				L08-8	127,30	5	84,50

STT	Loại đất	Lô đất	Số thửa	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
				L08-9	87,50	5	100,00
				L08-10	87,50	5	100,00
				L08-11	87,50	5	100,00
				L08-12	87,50	5	100,00
				L08-13	87,50	5	100,00
				L08-14	87,50	5	100,00
				L08-15	87,50	5	100,00
2	Đất ở	L-09	14		1.351,20		
				L09-1	175,80	5	74,80
				L09-2	87,50	5	100,00
				L09-3	87,50	5	100,00
				L09-4	87,50	5	100,00
				L09-5	87,50	5	100,00
				L09-6	87,50	5	100,00
				L09-7	87,50	5	100,00
				L09-8	87,50	5	100,00
				L09-9	87,50	5	100,00
				L09-10	87,50	5	100,00
				L09-11	87,50	5	100,00
				L09-12	87,50	5	100,00
				L09-13	87,50	5	100,00
				L09-14	125,40	5	84,90
3	Đất ở	L-10	18		1.742,20		
				L10-1	162,30	5	77,50
				L10-2	87,50	5	100,00
				L10-3	87,50	5	100,00
				L10-4	87,50	5	100,00
				L10-5	87,50	5	100,00
				L10-6	87,50	5	100,00
				L10-7	87,50	5	100,00
				L10-8	87,50	5	100,00
				L10-9	87,50	5	100,00
				L10-10	87,50	5	100,00
				L10-11	87,50	5	100,00
				L10-12	87,50	5	100,00
				L10-13	87,50	5	100,00
				L10-14	87,50	5	100,00
				L10-15	87,50	5	100,00

STT	Loại đất	Lô đất	Số thửa	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
				L10-16	87,50	5	100,00
				L10-17	87,50	5	100,00
				L10-18	179,90	5	74,00
4	Đất ở	L-11	17		1.647,30		
				L11-1	87,50	5	100,00
				L11-2	87,50	5	100,00
				L11-3	87,50	5	100,00
				L11-4	87,50	5	100,00
				L11-5	87,50	5	100,00
				L11-6	87,50	5	100,00
				L11-7	87,50	5	100,00
				L11-8	159,40	5	78,10
				L11-9	175,40	5	74,90
				L11-10	87,50	5	100,00
				L11-11	87,50	5	100,00
				L11-12	87,50	5	100,00
				L11-13	87,50	5	100,00
				L11-14	87,50	5	100,00
				L11-15	87,50	5	100,00
				L11-16	87,50	5	100,00
				L11-17	87,50	5	100,00
5	Đất ở	L-12	24		2.322,40		
				L12-1	152,40	5	79,50
				L12-2	85,80	5	100,00
				L12-3	85,80	5	100,00
				L12-4	85,80	5	100,00
				L12-5	85,80	5	100,00
				L12-6	85,80	5	100,00
				L12-7	85,80	5	100,00
				L12-8	85,80	5	100,00
				L12-9	85,80	5	100,00
				L12-10	85,80	5	100,00
				L12-11	85,80	5	100,00
				L12-12	167,60	5	76,50
				L12-13	134,90	5	83,00
				L12-14	85,80	5	100,00
				L12-15	85,80	5	100,00
				L12-16	85,80	5	100,00
				L12-17	85,80	5	100,00
				L12-18	85,80	5	100,00
				L12-19	85,80	5	100,00
				L12-20	85,80	5	100,00
				L12-21	85,80	5	100,00

STT	Loại đất	Lô đất	Số thửa	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
				L12-22	85,80	5	100,00
				L12-23	85,80	5	100,00
				L12-24	151,50	5	79,70
6	Đất ở	L-13	12		1.336,50		
				L13-1	237,00	5	66,30
				L13-2	100,00	5	90,00
				L13-3	100,00	5	90,00
				L13-4	100,00	5	90,00
				L13-5	100,00	5	90,00
				L13-6	100,00	5	90,00
				L13-7	100,00	5	90,00
				L13-8	100,00	5	90,00
				L13-9	99,90	5	90,10
				L13-10	99,90	5	90,10
				L13-11	99,90	5	90,10
				L13-12	99,80	5	90,20
7	Đất ở	L-14	9		852,10		
				L14-1	85,80	5	100,00
				L14-2	85,50	5	100,00
				L14-3	85,20	5	100,00
				L14-4	166,50	5	76,70
				L14-5	104,50	5	89,10
				L14-6	79,70	5	100,00
				L14-7	80,70	5	100,00
				L14-8	81,60	5	100,00
				L14-9	82,60	5	100,00
8	Đất ở	L-15	7		776,00		
				L15-1	99,90	5	90,10
				L15-2	99,90	5	90,10
				L15-3	99,90	5	90,10
				L15-4	99,90	5	90,10
				L15-5	177,90	5	74,40
				L15-6	100,00	5	90,00
				L15-7	98,50	5	91,50
Cộng			116		11.489,80		

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

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

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

- Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ tháng 6 năm 2026 đến khi hoàn thành đấu giá hết các thửa đất.

- Dự kiến số tiền trúng đấu giá khoảng: 450 tỷ đồng; Số tiền trên sẽ thu nộp vào ngân sách nhà nước sau đó UBND xã điều tiết theo quy định.

- Phương thức lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá: thực hiện theo điều 56 Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các quy định hiện hành.

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng đăng Thông báo lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia; công thông tin điện tử xã Tiến Thắng và lựa chọn trên cơ sở các tiêu chí mời tham gia.

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

Thực hiện theo Thông tư 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 và các quy định của pháp luật hiện hành.

III. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

1.1. Nguyên tắc đấu giá

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

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan và tuân thủ quy định của pháp luật.

- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

1.2. Điều kiện tổ chức đấu giá

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

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

2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

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

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

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong Tổ chức 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;

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

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

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

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

2.3. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự 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 dim giá, nâng 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.

2.4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Một người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp khoản tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.
- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại Phương án này.
- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

3. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá

3.1. Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của các khách hàng sẽ được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cho vào hòm, khóa kín, niêm phong. Trước khi tổ chức đấu giá, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức mở niêm phong hòm đựng hồ sơ, bóc phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất, lập danh sách khách hàng tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Căn cứ vào số lượng người tham gia đấu giá để sắp xếp thời gian tổng hợp, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho phù hợp.

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

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

4. Giá khởi điểm, bước giá

4.1. Giá khởi điểm:

- Giá khởi điểm vòng đấu giá số 01: là giá khởi điểm đấu giá được UBND xã Tiến Thắng phê duyệt.
- Giá khởi điểm vòng đấu số 02 trở đi: là giá trả hợp lệ, cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề.

4.2. Bước giá:

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 30.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (*Ba mươi triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông*).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 trở đi là: 1.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (*Một triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông*).

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

5.1. Hình thức đấu giá

Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối đa 02 vòng đấu giá; trường hợp vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau trong đó có từ 01 người trở lên có nhu cầu đấu giá tiếp thì tiếp tục đấu giá.

5.2. Phương thức đấu giá

Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

6. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

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

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu khu đất đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;

- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

- Công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Điều hành việc trả giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

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

Khi người tham gia đấu giá tự nguyện tham gia thì phải nộp tiền mua hồ sơ và phải nộp tiền đặt trước, số tiền đặt trước không quá 40% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm (*chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá*).

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

Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có 03 tài khoản ngân hàng để nhận khoản tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá nộp tiền vào 01 trong 03 tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (*thông tin cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá*). Người tham gia đấu

giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

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

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp được quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài hoặc bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại phương án này;

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

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

8.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

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

8.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

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

đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia phiên đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

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

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

9. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước (*Thực hiện theo quy định tại Điều 35, 38, 57 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

Thời gian niêm yết việc đấu giá QSD đất, bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

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

10. Cách xác định người trúng đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

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

- Phiếu trả giá hợp lệ: là phiếu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành (*phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản*); phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

+ Giá trả hợp lệ vòng đấu giá số 01: là giá ghi trong phiếu trả giá, tối thiểu

bằng giá khởi điểm + 01 bước giá.

+ Giá trả hợp lệ vòng đấu giá số 02 trở đi: là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm của vòng đấu + n lần bước giá 1.000.000 đồng/m² (n là số nguyên lớn hơn hoặc bằng 1: n=1,2,3,4,5,...).

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

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

- Giá xét trúng đấu giá: là giá trả hợp lệ và cao nhất so với giá khởi điểm.

*** Cách thức xác định người trúng đấu giá**

Người trúng đấu giá:

- Là người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất tại vòng đấu giá số 02 hoặc vòng đấu giá số 01 trong trường hợp vòng đấu giá số 02 không còn ai tham gia trả giá.

- Trường hợp tại vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau. Đấu giá viên hỏi những người đó có đấu giá tiếp hay không, nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau. Đấu giá viên hỏi những người đó đấu giá tiếp hay không, nếu có từ 01 người trở lên có nhu cầu đấu giá tiếp thì tiếp tục đấu giá. Người trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá cuối cùng là người trúng đấu giá hoặc người trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng là người trúng đấu giá nếu vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá liền kề trước vòng đấu giá cuối cùng có từ 02 người trở lên trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

11. Xử lý các trường hợp phát sinh trong phiên đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 44,50,51 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

11.1. Rút lại giá đã trả

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 truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

11.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá

liên kê là người trúng đấu giá, nếu giá liên kê 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 liên kê chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó.

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

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

11.3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

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

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

IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ PHIÊN ĐẤU GIÁ

12. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

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

a) Đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

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

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

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

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

giá tài sản.

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

13. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

13.1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây

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

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

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

14. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

14.1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng lập hồ sơ gửi phòng Kinh tế để trình UBND xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Kinh tế trình UBND xã phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc.

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

15. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

15.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

15.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

- Trong thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất (*ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất được tính là ngày thứ 01*) người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Trong thời hạn là 45 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

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

16.1. Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và phối hợp với phòng Kinh tế giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

16.2. Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có văn bản đề nghị phòng Kinh tế tổ chức bàn giao đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá.

17. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo khoản 15 phương án này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá, cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế trình Ủy ban nhân dân xã huỷ quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt cọc của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

- Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

- Người trúng đấu giá QSD đất vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá QSD đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ thì bị cấm tham gia đấu giá đối với QSD đất như sau: từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

18. Các vi phạm khác trong quá trình thực hiện

18.1. Người tham gia đấu giá vi phạm Phương án đấu giá này, tùy theo

mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Phương án đấu giá và quy định của pháp luật.

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

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

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

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

19. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân xã xem xét, giải quyết.

Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng, các phòng, ban, ngành liên quan, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện Phương án này./.