

Số: **4534** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **11** tháng **9** năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất (làm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân) đối với 36 thửa đất thuộc ô đất TT2 dự án xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Giang Biên, quận Long Biên.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 5383/TTr-TNMT-QHKH ngày 31 tháng 8 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất (làm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân) đối với 36 thửa đất thuộc ô đất TT2 dự án xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Giang Biên, quận Long Biên”. (kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch – Kiến trúc, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế Hà Nội; Chủ tịch Ủy ban nhân dân: quận Long Biên, phường Giang Biên; Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 2;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (để báo cáo)
- PCT TTrực UBND TP Vũ Hồng Khanh;
- VPUB: PCVP Phạm Chí Công;
- Lưu VT, TNMT

26454 (16)

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

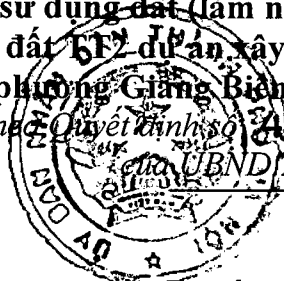


Vũ Hồng Khanh

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất (làm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân) đối với 36 thửa đất thuộc ô đất TT2 dự án xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội

(Kèm theo Quyết định số 4534/QĐ-UBND ngày 11 / 9 /2015 của UBND Thành phố Hà Nội)



PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

1) Giới thiệu về vị trí khu đất đấu giá

Khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất là ô đất TT2 thuộc dự án xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội ; Khu đất tổ chức đấu giá đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Phía Đông Bắc, Tây Bắc, Đông Nam: Giáp đường nội bộ bao quanh khu đất theo quy hoạch.

- Phía Tây Nam giáp trục đường 21m nối từ Quốc lộ 1B đến khu đô thị mới Việt Hưng.

2) Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

Khu đất đấu giá được UBND quận Long Biên hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá bao gồm các hạng mục:

- San nền, hoàn thiện hệ thống đường giao thông.

- Chính trang hoàn thiện hệ thống hè, vỉa, trồng mới cây xanh.

- Xây dựng hoàn thiện hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng.

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

a) Ô đất đấu giá quyền sử dụng đất TT2 nằm trong danh mục Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 3207/QĐ-UBND ngày 18/06/2014.

b) Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định tại bản vẽ quy hoạch Tổng mặt bằng điều chỉnh phân lô khu đất TT2 thuộc khu đất đấu giá QSD đất phường Giang Biên, quận Long Biên tỷ lệ 1/500 được UBND quận Long Biên phê duyệt tại Quyết định số 6428/QĐ-UBND ngày 05/8/2015, cụ thể:

Ô đất TT2	Diện tích đấu giá (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng trung bình (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
36 thửa đất	5.218,96	3.470,68	66,5%	4	2,7

Phần II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1) Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất

- Đơn vị tổ chức đấu giá: Ủy ban nhân dân quận Long Biên giao nhiệm vụ cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên là đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Quận.

- Đơn vị trực tiếp tổ chức phiên đấu giá: Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

- Ủy ban nhân dân quận Long Biên có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các ô đất nêu trên trước Quý IV/2015.

2) Trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá

- Thực hiện các quy định tại Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Ký hợp đồng với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để điều hành phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phối hợp Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành Hồ sơ mời đấu giá (thời hạn phát hành hồ sơ không ít hơn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất);

- Phối hợp Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp xây dựng nội quy phiên đấu giá và các nội dung hướng dẫn liên quan khác tại phiên đấu giá; thông báo công khai danh sách những Nhà đầu tư không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

- Thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các khoản thu tiền phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định; Tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá tối thiểu 02 ngày trước khi mở phiên đấu giá.

- Thông báo bằng văn bản cho Nhà đầu tư trúng đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá.

- Hoàn trả lại tiền đặt trước cho Nhà đầu tư không trúng đấu giá (và không vi phạm quy định phải bị xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước) chậm nhất là hai (02) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên bán đấu giá.

- Thực hiện các thủ tục pháp lý về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

- Nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền phí tham gia đấu giá nhưng không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước.

3) Hồ sơ mời tham gia đấu giá

3.1. Hồ sơ mời đấu giá được phát hành cho người đăng ký tham gia đấu giá không hạn chế. Chi phí phát hành hồ sơ được xác định theo quy định.

3.2. Đăng ký dự đấu giá: Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký dự đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá do Đơn vị tổ chức đấu giá phát hành.

3.3. Hồ sơ tham dự đấu giá gồm có:

a. Có đơn dự đấu giá (theo mẫu) do đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ban hành (ghi rõ họ tên, địa chỉ, số hiệu, số lượng thửa đất đăng ký).

b. Bản sao Giấy CMND (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có); đối với trường hợp là tổ chức Bản sao giấy đăng ký kinh doanh (có bản chính để đối chiếu).

c. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán: Đối tượng là các nhà đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản, phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 7 Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND Thành phố Hà Nội.

d. Giấy xác nhận đã nộp đủ khoản tiền đặt trước (bản gốc).

đ. Hồ sơ dự đấu giá được bỏ vào một phong bì khô A4 và nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để xét duyệt điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định.

4) Hình thức sử dụng đất sau đấu giá và thời hạn sử dụng đất

a. Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

b. Mục đích sử dụng: Đất ở

c. Thời hạn sử dụng đất: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài.

5) Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá

5.1. Nguyên tắc đấu giá:

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa các Nhà đầu tư tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

5.2. Hình thức đấu giá:

Đấu giá từng thửa đất hoặc đấu giá theo từng nhóm thửa đất (có cùng giá khởi điểm, cùng điều kiện về hạ tầng kỹ thuật ...) một lượt, bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng, mở kết quả công khai. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 10 phút. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai các nội dung trong phiên đấu giá.

5.3. Việc mở phiên đấu giá phải tiến hành theo nguyên tắc:

Số lượng đối tượng tham gia đấu giá tối thiểu phải là 02 đối tượng cho một thửa đất đem ra tổ chức đấu giá; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Đơn vị tổ chức đấu giá quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

6) Đối tượng được tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia phiên đấu giá quyền sử dụng đất

6.1. Các khoản tiền phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a. Khoản tiền đặt trước.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá khi nộp Hồ sơ dự đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước do đơn vị tổ chức đấu giá là: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)/ 01 thửa đất.

- Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá và được nộp vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá vi phạm Quy chế đấu giá được quy định tại khoản 3 Điều 14 và Khoản 2 Điều 20 Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND Thành phố và theo quy định pháp luật.

- Khoản tiền đặt trước đã nộp của Nhà đầu tư trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho ô đất trúng đấu giá.

- Nhà đầu tư không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

b. Phí tham gia đấu giá

Nhà đầu tư khi đăng ký tham dự đấu giá phải nộp khoản phí tham gia theo quy định là 500.000 đồng/01 bộ hồ sơ/01 thửa đất (Năm trăm nghìn đồng/ một bộ hồ sơ/ một thửa đất) và không được hoàn trả lại trong bất kỳ hoàn cảnh nào.

c. Tiền ký quỹ: Đối với nhà đầu tư là các tổ chức tham gia đấu giá thì phải thực hiện nộp tiền ký quỹ theo quy định của UBND Thành phố Hà Nội.

6.2. Người tham gia đấu giá:

Là nhà đầu tư hoặc người đại diện theo pháp luật của tổ chức hoặc người được uỷ quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Đơn vị trực tiếp tổ chức phiên đấu giá trước khi mở phiên đấu giá.

6.3. 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 hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình theo quy định của pháp luật.

Người làm việc trong đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột của người đó.

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng vốn từ ngân sách Nhà nước.

Trường hợp các tổ chức tham gia đấu giá không độc lập về tài chính; cùng một Tổng công ty hoặc Công ty mẹ và Công ty con; trường hợp Doanh nghiệp liên doanh tham gia đấu giá thì các bên góp vốn trong liên doanh không được tham gia đấu giá.

Đối tượng tham gia đấu giá cùng một thửa đất: Cá nhân có quan hệ huyết thống là bố, mẹ, con và anh chị em ruột; có quan hệ hôn nhân là vợ, chồng.

7) Giá khởi điểm, bước giá, tiêu chuẩn xét giá, công thức bỏ giá và giá trúng đấu giá

7.1. Giá khởi điểm của vòng đấu:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là 17.100.000 đồng/m² (Mười bảy triệu một trăm nghìn đồng/m²) được UBND Thành phố phê duyệt

tại Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/6/2015.

7.2. Bước giá được quy định là: 200.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng/ một mét vuông)

7.3. Công thức bỏ 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).

8) Xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá

8.1. Nhà đầu tư trúng giá là Nhà đầu tư có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m2 đất theo thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất đấu giá; được Người điều hành phiên đấu giá công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

Người có giá trúng đấu giá cao nhất được quyền lựa chọn trước tiên thửa đất đấu giá, sau đó lần lượt những người trúng đấu giá được xếp hạng tiếp theo được quyền lựa chọn những thửa đất còn lại.

8.2. Xử lý các trường hợp phát sinh

Trường hợp nhiều người trả giá bằng nhau và được xác định là Nhà đầu tư trúng đấu giá thì Đơn vị trực tiếp tổ chức phiên đấu giá tổ chức theo hình thức bốc thăm để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

Trường hợp 01 hay nhiều thửa đất cuối cùng có nhiều người bỏ giá bằng nhau và chưa xác định được Nhà đầu tư trúng đấu giá thì cho đấu giá tiếp để chọn được những Nhà đầu tư trả giá cao nhất. Nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá.

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

8.3. Danh sách Nhà đầu tư trúng đấu giá được lập cùng Biên bản phiên đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá.

9) Xử lý vi phạm cụ thể khi tổ chức đấu giá

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút so với thời gian quy định trong hồ sơ mời đấu giá) hoặc không nộp phiếu dự đấu giá theo quy định thì coi như không tham gia phiên đấu giá.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi Đơn vị trực tiếp tổ chức phiên đấu giá đã công bố kết quả xác định điều kiện.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm.

- Người tham gia đấu giá (đại diện Nhà đầu tư) rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố người trúng đấu giá.

- Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá nếu bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Nhà đầu tư đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã

ghi sai bước giá của mình. Trường hợp Nhà đầu tư không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ vi phạm phương án đấu giá.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

Trường hợp nhà đầu tư vi phạm một trong các quy định trên thì nhà đầu tư không được hoàn trả khoản tiền đặt trước; số tiền này sẽ bị xử lý thu hồi nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

10) Kinh phí tổ chức thực hiện phiên đấu giá

Kinh phí để tổ chức thực hiện đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 48/2012/NĐ-CP ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính, cụ thể:

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho UBND quận Long Biên để xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất mà Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên thu của người tham gia đấu giá;

- Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, người từ chối kết quả trúng đấu giá sau khi được công bố là người trúng đấu giá hoặc vi phạm Quy chế bán đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Phần III - THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1) Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước và bàn giao đất

- Căn cứ quyết định của UBND cấp huyện về việc phê duyệt kết quả đấu giá, trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định trúng đấu giá, Đơn vị tổ chức đấu giá gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Nhà đầu tư trúng đấu giá (nội dung thông báo theo khoản 2 Điều 19 Quyết định 71/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND Thành phố).

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ một lần số tiền trúng đấu giá vào Ngân sách Nhà nước theo quy định (số tiền trúng đấu giá thực nộp sẽ được thanh quyết toán trên cơ sở diện tích đất thực tế sau khi bàn giao mốc giới tại thực địa).

2) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.1. Sau khi nhà đầu tư nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, Đơn vị tổ chức đấu giá tổ chức bàn giao ranh giới, mốc giới khu đất đấu giá ngoài thực địa cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất; liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2.2. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Đơn vị tổ chức đấu giá tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3) Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất theo đúng mục đích đấu giá, thực hiện xin cấp Giấy phép xây dựng theo quy định và tổ chức xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

www.LuatVietnam.vn