

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại khu dân cư mới Nu-9, khu Đại học Phố Hiến tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên

(Cuộc đấu giá ngày 12/12/2021)

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên: số 2432/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở tại Khu dân cư mới Nu-9 Khu Đại học Phố Hiến; số 2567/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 về việc đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở tại Khu dân cư mới Nu-9 Khu Đại học Phố Hiến; Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân xây dựng nhà ở Khu dân cư mới Nu-9, Khu Đại học Phố Hiến tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở tại khu dân cư mới Nu-9 Khu Đại học Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên (năm 2021).

Điều 2. Giải thích các từ ngữ

1. Đối tượng tham gia đấu giá (Sau đây gọi là Người tham gia đấu giá): Các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, không sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự theo Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013 và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- **Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá**, người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác). Người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật).

- Mỗi hộ gia đình chỉ có một người tham gia đấu giá tại mỗi lượt đấu.

- Người tham dự cuộc đấu giá đã được tiêm đủ liều vắc xin theo hướng dẫn của Bộ Y tế/nhà sản xuất hoặc đã khỏi bệnh Covid-19, trong đó:

+ Thời gian từ ngày tiêm mũi cuối cùng đã qua tối thiểu 14 ngày và không quá 12 tháng.

+ Người khỏi bệnh Covid-19 là người đã khỏi bệnh Covid-19 trong vòng 6 tháng.

+ Có kết quả xét nghiệm âm tính Covid-19 còn hiệu lực (PCR trong 72 giờ; test nhanh trong 24 giờ) tính đến thời điểm tham gia cuộc đấu giá.

- **Đối với hình thức đấu giá trực tuyến**, người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên Website lacvietauction.vn.

2. Giá khởi điểm: Là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

3. Bước giá: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

4. Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

5. Giá trả hợp lệ là: Giá được ghi trên phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt phát hành và là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại Quy chế này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

6. Giá trúng đấu giá là:

*** Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp:**

- **Đối với lượt đấu có nhiều suất đất:** Giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 (một) bước giá trở lên cho $1m^2$ đất theo thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất đấu giá; được người điều hành cuộc đấu giá công bố tại cuộc đấu giá; Người trúng đấu giá cao nhất được quyền lựa chọn trước tiên, sau đó lần lượt những người trúng đấu giá được xếp hạng tiếp theo được quyền lựa chọn những suất đất còn lại.

- **Đối với lượt đấu có 01 suất đất:** Giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 (một) bước giá trở lên cho $1m^2$ đất, được đấu giá viên công bố. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

*** Đối với hình thức đấu giá trực tuyến:** Giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và nhanh nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá.

7. Khoản tiền đặt trước: Là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận,

nhưng tối thiểu là năm phần trăm (5%) và tối đa là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước được chuyển thành **tiền đặt cọc** khi người tham gia đấu giá trúng đấu giá (được quy định cụ thể tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

8. Website đấu giá trực tuyến là Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền là lacvietauction.vn, được Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt đưa vào đề án đấu giá trực tuyến và được Sở tư pháp Thành phố Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 163/QĐ-STP ngày 17 tháng 06 năm 2020.

9. Ngày trên hệ thống đấu giá trực tuyến là ngày dương lịch, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

10. Giờ trên hệ thống đấu giá trực tuyến là giờ được ghi nhận trên hệ thống Website lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

11. Thời gian trên hệ thống đấu giá trực tuyến là thời gian của hệ thống Website lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1000 giây.

12. Đồng tiền: Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

13. Khu đất đấu giá: Là diện tích đất đã được quy hoạch và được chia thành các suất đất nhỏ hơn để đấu giá.

14. Suất đất (thửa đất): Là một phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, nằm trong khu đất để giao trực tiếp cho người trúng đấu giá.

15. Nhóm đất: là tập hợp các suất đất có cùng giá khởi điểm và cùng bước giá.

16. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong Quy chế đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Giới thiệu tài sản đấu giá, vị trí khu đất, giá khởi điểm, bước giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng **95** suất đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư mới Nu-9, Khu Đại học Phố Hiến, thuộc địa phận xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, tổng diện tích **12.183,4 m²**.

2. Vị trí: Khu dân cư mới Nu-9 thuộc địa phận xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, xung quanh điều kiện về hạ tầng được quy hoạch đồng bộ.

Phía Đông Bắc giáp đất canh tác và khu dân cư An Chiểu 2.

Phía Đông Nam giáp đường Dựng và khu dân cư An Chiểu 2.

Phía Tây Bắc giáp đường HY.3.

Phía Tây Nam giáp đường giao thông và khu dân cư hiện có.

3. Giá khởi điểm:

Tương ứng từng suất đất, cụ thể như sau:

TT	Tên suất đất	Số suất	Đặc điểm, vị trí	Diện tích 1 suất (m2)	Giá khởi điểm (đồng/m2)
I	Biệt thự BT-02	2			
1	BT1	1	Tiếp giáp với 2 mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	334,4	12.900.000
2	BT10	1	Tiếp giáp với 2 mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	335	12.900.000
II	Chia Lô LK-01	1			
1	LK19	1	Tiếp giáp mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	100	15.600.000
III	Chia Lô LK-03	11			
1	LK1	1	Tiếp giáp với hai mặt đường HY3 và mặt đường rộng 24m (gồm cả vỉa hè)	160	30.200.000
2	Từ suất LK2 đến LK10	9	Tiếp giáp với hai mặt đường HY (gồm cả vỉa hè)	127,5	25.200.000
3	LK28	1	Tiếp giáp mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	100	12.500.000
IV	Chia Lô LK-04	13			
1	LK22	1	Tiếp giáp hai mặt đường rộng 15,5m và đường dựng rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	282	18.700.000
2	LK23	1	Tiếp giáp hai mặt đường rộng 15,5m và đường dựng rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	209	18.700.000
3	Từ LK12 đến LK21	10	Tiếp giáp mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	150	15.600.000
4	LK33	1	Tiếp giáp mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	100	12.500.000
V	Chia Lô LK-05	19			
1	LK20	1	Tiếp giáp hai mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	200,5	19.200.000
2	LK21	1	Tiếp giáp hai mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	169,5	19.200.000
3	Từ LK11 đến LK19, từ LK22 đến LK29	17	Tiếp giáp với mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	100	15.600.000

VI	Chia Lô LK-06	37			
1	Từ LK22 đến LK42	21	Tiếp giáp mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	110,5	15.600.000
2	LK43	1	Tiếp giáp hai mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	244,5	18.700.000
3	LK44	1	Tiếp giáp hai mặt đường rộng 15,5m và mặt đường dựng rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	295,5	21.600.000
4	Từ LK45 đến LK50, LK52, từ LK54 đến LK56; LK58, LK59, LK60, LK62	14	Tiếp giáp mặt đường dựng rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	112,5	18.000.000
VII	Chia Lô LK-08	12			
1	LK25	1	Tiếp giáp với khu cây xanh và mặt đường rộng 15,5m	212,5	17.000.000
2	Từ LK14 đến LK24	11	Tiếp giáp mặt đường rộng 15,5m (gồm cả vỉa hè)	Từ 107-111	15.600.000
	Cộng	95			

(Có sơ đồ kỹ thuật từng thửa đất kèm theo hồ sơ mời đấu giá).

4. Bước giá: Bước giá áp dụng chung cho tất cả các suất đất là **200.000 đ/m²** (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Điều 4. Thông tin chung về khu đất đấu giá

1. Danh mục loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).
2. Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất trên đã có quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của khu đất: Xây dựng hạ tầng theo quy hoạch đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại quyết định số 2548/QĐ-UBND, ngày 21/09/2017 v/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới NU-9, Khu Đại học Phố Hiến. Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư mới Nu-9, Khu đại học Phố Hiến.

Điều 5. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất

1. Hình thức sử dụng đất: Giao đất làm nhà ở, có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá.
2. Thời hạn sử dụng đất: Sử dụng lâu dài.

Điều 6. Nguyên tắc, trình tự, hình thức, điều kiện đấu giá và cách thức bỏ phiếu, kiểm phiếu trả giá

1. Nguyên tắc đấu giá:

- Tuân thủ 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.

2. Trình tự đấu giá:

2.1. Cuộc đấu giá được tổ chức theo các lượt đấu, mỗi lượt đấu gồm một hoặc nhiều suất đất có cùng vị trí quy hoạch, cùng giá khởi điểm. Lượt đấu cụ thể do đấu giá viên quyết định tại cuộc đấu giá.

2.2. Trên cơ sở tổng số suất đất được đưa ra đấu giá của cuộc đấu giá, những suất có cùng vị trí quy hoạch, cùng giá khởi điểm có thể dự kiến đấu một lượt hoặc chia thành nhiều lượt, nhưng phải đảm bảo số người tham gia đấu giá ở lượt đó lớn hơn số lượng suất đất tối thiểu là 2 đơn vị, nếu số người không đủ thì được rút số suất đất xuống đảm bảo nhỏ hơn số người là 2 đơn vị.

2.3. Người tham gia đấu giá được lựa chọn lượt đấu giá các suất đất tương ứng với khoản tiền đặt trước đã nộp theo quy định tại Quy chế này nếu chưa trúng đấu giá ở lượt trước thì được tiếp tục tham gia ở lượt tiếp theo nếu có nhu cầu với điều kiện các suất đất của lượt đấu đó có mức nộp tiền đặt trước bằng hoặc thấp hơn khoản tiền đặt trước đã nộp (trừ các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá).

Cụ thể:

- Người tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước là 320.000.000 đồng thì được tham gia tất cả các lượt đấu;
- Người tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước là 120.000.000 đồng thì được tham gia các lượt đấu giá suất đất có mức tiền đặt trước là 120.000.000 đồng

Lưu ý:

+ Nếu trúng đấu giá thì số tiền đặt trước đối với suất đất trúng đấu giá sẽ được chuyển thành khoản tiền đặt cọc và được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá phải nộp. Số tiền chênh lệch còn lại sau khi trừ đi số tiền đặt trước của suất đất trúng đấu giá sẽ được trả lại khách hàng trúng đấu giá trong thời hạn 3 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Ví dụ, người tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước là 320.000.000 đồng đăng ký tham gia đấu giá ở lượt đấu có mức tiền đặt trước là 120.000.000 đồng, nếu trúng đấu giá, số tiền 120.000.000 đồng được chuyển thành tiền đặt cọc và được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá phải nộp. Số

tiền chênh lệch là 200.000.000 đồng sẽ được trả lại khách hàng trúng đấu giá trong thời hạn 3 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

+ Nếu trúng đấu giá nhưng thuộc các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá không được trả lại tiền đặt trước (Quy định tại Khoản 2 Điều 23 của Quy chế đấu giá) sẽ bị mất khoản tiền đặt cọc là số tiền đặt trước đối với chính suất đất trúng đấu giá đó. Theo ví dụ trên thì khách hàng trúng đấu giá sẽ bị tịch thu 120.000.000 đồng nộp vào ngân sách nhà nước.

2.4. Trong lượt đấu giá nếu một người có nhiều thẻ tham gia đấu giá (mua nhiều hồ sơ, nộp tiền đặt trước, nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá nhiều suất đất) thì được nhận số lượng phiếu trả giá tối đa bằng lượng Thẻ tham gia đấu giá đang có và tối đa bằng số lượng suất đất của lượt đấu đó (Mỗi phiếu trả giá tương ứng tham gia đấu giá 01 suất đất). Nếu người tham gia đấu giá vi phạm việc nhận phiếu và bỏ quá số lượng phiếu tối đa (của lượt đấu đó) vào hòm phiếu thì tất cả các phiếu trả giá của người này (tại lượt đấu đó) đều bị coi là không hợp lệ, không được xét giá.

- Thẻ tham gia đấu giá phải nộp lại cho Ban tổ chức cuộc đấu giá khi trúng đấu giá – Nếu còn thẻ và có nhu cầu đấu giá thì được nhận phiếu trả giá để tham gia đấu giá tiếp trong các lượt đấu sau.

- Một bộ hồ sơ khách hàng đã mua và đã đăng ký nộp tiền đặt trước chỉ được trúng đấu giá 1 suất đất. Nếu số suất đất khách hàng trúng đấu giá lớn hơn số bộ hồ sơ đã đăng ký nộp tiền đặt trước thì kết quả trúng đấu giá của khách hàng đó sẽ bị hủy và bị truất quyền tham gia đấu giá.

2.5. Trong cuộc đấu giá, trường hợp nhóm đất có nhiều suất đất được chia thành các lượt đấu mà trong lượt đấu chỉ có một người tham gia đấu giá thì lượt đấu đó không được thực hiện, các suất đất của lượt đấu đó được để lại đấu giá vào dịp khác.

3. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát tốt: Lựa chọn hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- Đấu giá từng suất đất hoặc đấu giá theo từng nhóm suất đất (có cùng giá khởi điểm, cùng vị trí quy hoạch, 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 vào hòm phiếu không quá **10 phút**. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá sẽ công khai nội dung các phiếu trả giá và công bố kết quả ngay trong lượt đấu có sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 phức tạp, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp: Đấu giá theo hình thức trực tuyến theo phương thức trả giá lên.

4. Cách thức bỏ phiếu:

- Đối với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá:

Sau khi nhận được phiếu trả giá và nghe người điều hành cuộc đấu giá hướng dẫn, giải thích cách ghi phiếu, trong khoảng thời gian không quá 10 phút kể từ lúc đấu giá viên gõ búa tuyên bố bắt đầu thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu người tham gia

Đang tải...

đấu giá phải ghi đầy đủ thông tin vào phiếu và xem xét giá khởi điểm kết hợp với bước giá đề trả giá, trực tiếp ghi vào phiếu trả giá của mình và bỏ vào hòm phiếu. (Khoảng thời gian này không phân biệt người có nhiều thẻ tham gia đấu giá hay người có ít thẻ tham gia đấu giá tại từng lượt đấu giá)

- Đối với hình thức đấu giá trực tuyến:

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá đối với thửa đất đăng ký đấu giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo thời gian quy định.

Điều 7. Đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND tỉnh Hưng Yên.

- Đơn vị được giao xử lý việc Đấu giá quyền sử dụng đất: Ban Quản lý khu Đại học Phố Hiến.

- Tổ chức thực hiện đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt - Địa chỉ trụ sở: Số 49, phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Điều 8. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất, bán hồ sơ mời đấu giá

1. Thực hiện Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại UBND xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, Ban Quản lý khu Đại học Phố Hiến và Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt theo đúng quy định tại Luật đấu giá tài sản. Thông báo công khai trên Báo Đấu thầu (01 số), Báo Hưng Yên (01 số) và trên Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản (02 số). Nội dung niêm yết và thông báo công khai theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

2. Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

+ Quyết định số 2548/QĐ-UBND, ngày 21/09/2017 v/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới NU-9, Khu Đại học Phố Hiến.

+ Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư mới Nu-9, Khu đại học Phố Hiến.

+ Quyết định số 2183/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao đất tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên cho Ban Quản lý Khu Đại học Phố Hiến để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới Nu-9 Khu Đại học Phố Hiến để đấu giá quyền sử dụng đất, tạo vốn giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng của Khu Đại học Phố Hiến.

+ Quyết định số 2432/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở tại Khu dân cư mới Nu-9 Khu Đại học Phố Hiến

+ Quyết định số 2567/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở tại Khu dân cư mới Nu-9 Khu Đại học Phố Hiến

+ Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân xây dựng nhà ở Khu dân cư mới Nu-9, Khu Đại học Phố Hiến tại xã Liên Phương, thành phố Hưng Yên.

- + Thông báo mời đấu giá;
- + Quy chế cuộc đấu giá;
- + Mẫu Phiếu trả giá;
- + Mẫu Giấy ủy quyền;
- + Sơ đồ quy hoạch các thửa đất đấu giá.

Điều 9. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Xác định theo Khoản 1, Điều 2 Quy chế này.

2. Các đối tượng không được tham gia cuộc đấu giá:

2.1. 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;

2.2. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện việc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; 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;

2.3. 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 quy định tại điểm c mục này.

2.4. Người không đủ điều kiện được nhận chuyển quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 10. Quy định về mua hồ sơ tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, tiền mua hồ sơ áp dụng chung cho các suất đất là: **500.000đ/1 bộ hồ sơ** (Năm trăm nghìn đồng trên một bộ hồ sơ./.) (Thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá).

- Một người có thể mua nhiều bộ hồ sơ. Người đã mua hồ sơ không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ hoàn cảnh nào trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá.

- Mỗi bộ hồ sơ được đăng ký tham gia đấu giá 01 (một) suất đất. Một người có thể mua nhiều bộ hồ sơ và đứng tên đăng ký tham gia đấu giá nhiều suất đất nhưng khi tham gia đấu giá chỉ được tính là **một** người.

Điều 11. Địa điểm, thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Địa điểm:

+ Trụ sở Ban Quản lý khu Đại học Phố Hiến: Số 45, đường Trung Trắc, phường Quang Trung, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

+ Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt: Số 49, phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

2. Thời gian: Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất số 178/2021/TB-DGHDLV ngày 22/11/2021 do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành.

Điều 12. Khoản tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ phải nộp một khoản tiền đặt trước như sau:

TT	Tên suất đất	Số suất	Diện tích 1 suất (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền đặt trước (đồng/suất)
I	Biệt thự BT-02	2			
1	BT1	1	334,4	12.900.000	320.000.000
2	BT10	1	335	12.900.000	320.000.000
II	Chia Lô LK-01	1			
1	LK19	1	100	15.600.000	120.000.000
III	Chia Lô LK-03	11			
1	LK1	1	160	30.200.000	320.000.000
2	Từ suất LK2 đến LK10	9	127,5	25.200.000	320.000.000
3	LK28	1	100	12.500.000	120.000.000
IV	Chia Lô LK-04	13			
1	LK22	1	282	18.700.000	320.000.000
2	LK23	1	209	18.700.000	320.000.000
3	Từ LK12 đến LK21	10	150	15.600.000	120.000.000
4	LK33	1	100	12.500.000	120.000.000
V	Chia Lô LK-05	19			
1	LK20	1	200,5	19.200.000	320.000.000
2	LK21	1	169,5	19.200.000	320.000.000
3	Từ LK11 đến LK19, từ LK22 đến LK29	17	100	15.600.000	120.000.000
VI	Chia Lô LK-06	37			
1	Từ LK22 đến LK42	21	110,5	15.600.000	120.000.000
2	LK43	1	244,5	18.700.000	320.000.000
3	LK44	1	295,5	21.600.000	320.000.000

4	Từ LK45 đến LK50, LK52, từ LK54 đến LK56; LK58, LK59, LK60, LK62	14	112,5	18.000.000	120.000.000
VII	Chia Lô LK-08	12			
1	LK25	1	212,5	17.000.000	320.000.000
2	Từ LK14 đến LK24	11	Từ 107-111	15.600.000	120.000.000
	Cộng	95			

2. Thời gian thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất số 178/2021/TB-ĐGHDLV ngày 22/11/2021 do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành.

- Người nộp tiền phải lưu giữ Phiếu thu (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) để nhận lại tiền đặt trước (trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp vi phạm không được nhận lại khoản tiền đặt trước).

3. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá (ngày 15/12/2021 (thứ 4) khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá tới nhận lại khoản tiền đặt trước bằng tiền mặt tại Ngân hàng Sacombank, PGD Phố Hiến. Địa chỉ: 279 Điện Biên, Phường Quang Trung, Thành Phố Hưng Yên. Khi nhận lại khoản tiền đặt trước, khách hàng xuất trình: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân; Phiếu thu tiền đặt trước để kiểm tra đối chiếu. Trường hợp khách hàng uỷ quyền cho người khác nhận lại khoản tiền đặt trước phải có giấy uỷ quyền hợp lệ, được công chứng/chứng thực theo quy định và phải nộp cho Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt trước hoặc ngay tại cuộc đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá muốn nhận lại tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản thì phải cung cấp thông tin chuyển khoản (theo mẫu) và **tên chủ tài khoản** phải là **tên của chính người tham gia đấu giá**.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải mua sổ hồ sơ, nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Người trúng đấu giá được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp và được nhận lại số tiền chênh lệch giữa khoản tiền đặt trước đã nộp với khoản tiền đặt trước của chính suất đất trúng đấu giá (nếu có), người không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy đấu giá được trả lại tiền đặt trước trong thời gian quy định nêu trên.

- Các trường hợp Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt nhận được thông tin chuyển khoản sau **17h00** ngày **10/12/2021** sẽ không được công nhận.

- Mọi chi phí liên quan đến việc Nộp tiền đặt trước và Nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

Điều 13. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký

- Trường hợp Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và thời hạn nộp tiền đặt trước thì Công ty Đấu giá Hợp Danh Lạc Việt có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Quy chế này.

- Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp trên.

Điều 14. Thời gian, địa điểm kiểm tra thực địa

1. Thời gian kiểm tra thực địa: Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất số 178/2021/TB-ĐGHDLV ngày 22/11/2021 do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành.

2. Địa điểm tập trung: Người tham gia đấu giá có mặt tại Ban quản lý khu Đại học Phố Hiến, sau đó ra thực địa khu đất đấu giá hoặc có thể tự đến trực tiếp khu đất đấu giá để thăm thực địa.

3. Địa điểm kiểm tra thực địa: Tại khu đất tổ chức đấu giá.

4. Trường hợp dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp, khách hàng không thể trực tiếp đến địa điểm xem tài sản (thực địa), khách hàng có thể tự tìm hiểu tài sản thông qua tài liệu, hình ảnh liên quan đến tài sản đấu giá đã được đăng tải trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (lacvietauction.vn hoặc lvo.vn).

Điều 15. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá

1. Quyền:

Người đã nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ, đã nộp tiền đặt trước theo quy định thì đủ điều kiện được tham gia đấu giá và có các quyền lợi sau:

- Được cấp 01 thẻ tham gia đấu giá tương ứng với 01 đơn đăng ký đấu giá 01 suất đất.

- Được giải thích, hướng dẫn những vấn đề liên quan đến suất đất đấu giá.

- Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng văn bản (theo mẫu Giấy ủy quyền trong bộ hồ sơ đấu giá) cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

- Nếu trúng đấu giá thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đã nộp đủ số tiền sử dụng đất do trúng đấu giá, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm:

- Mua hồ sơ do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành, số lượng đăng ký suất đất đấu giá tương ứng với số lượng mua hồ sơ và đăng ký tham gia cuộc đấu giá đúng thời gian quy định.

- Nộp tiền đặt trước theo quy định.

- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham dự cuộc đấu giá.

- Khi đến đấu giá phải mang theo CMND/CCCD/HC (bản gốc), giấy ủy quyền tham gia đấu giá (đối với người được người khác ủy quyền tham gia đấu giá) và Thẻ đấu giá (do Công ty Đấu giá Hợp Danh Lạc Việt cấp).

- Chấp hành Quy chế và nội quy cuộc đấu giá.

- Tự tìm hiểu vị trí mặt bằng các suất đất đã quy hoạch để đấu giá qua bản vẽ quy hoạch chi tiết (*Có trong bộ hồ sơ đấu giá*) và tại thực địa nơi có các suất đất đấu giá.

- Nếu trúng đấu giá phải ký nhận vào biên bản xác nhận hoặc danh sách xác nhận trúng đấu giá, sơ đồ quy hoạch và nộp trả lại Thẻ tham gia đấu giá ngay sau khi trúng đấu giá.

- Nếu trúng đấu giá, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền trúng đấu giá của Chi cục Thuế khu vực TP Hưng Yên – Kim Động, người trúng đấu giá phải ***nộp đủ một lần*** tiền sử dụng đất do trúng đấu giá, nộp lệ phí trước bạ...theo quy định của nhà nước và theo thông báo của Chi cục Thuế.

- Sau khi được giao đất phải sử dụng đất đúng mục đích, xây dựng công trình theo quy hoạch đã được duyệt và quy định của pháp luật hiện hành. Trước khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định.

Điều 16. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế cuộc đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định. Đồng thời, khách hàng cần đăng ký tài khoản đấu giá tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn để có thể thực hiện việc đấu giá trực tuyến (trong trường hợp dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp).

Đối với hình thức đấu giá trực tuyến, người tham gia đấu giá sẽ được hướng dẫn đăng ký tài khoản và được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

2. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá (*Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt*). Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

Lưu ý: Trong đơn đăng ký tham gia đấu giá, khách hàng cần điền địa chỉ email chính xác của mình để phục vụ cho việc thực hiện đấu giá trực tuyến (nếu không tổ chức được cuộc đấu giá trực tiếp).

b. Bản sao sổ Hộ khẩu và Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

c. Bản gốc hoặc bản sao Phiếu thu tiền đặt trước hợp lệ.

d. Bản gốc hoặc bản sao Phiếu thu tiền mua hồ sơ (do Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt phát hành).

Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng chưa nộp Bản gốc hoặc bản sao Phiếu thu tiền đặt trước thì phải quay lại địa điểm nộp hồ sơ để nộp lại, hoàn thiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

đ. Bản cam kết của Người tham gia đấu giá về việc đã được tiêm đủ liều vắc xin và có kết quả xét nghiệm âm tính Covid-19 còn hiệu lực.

Lưu ý:

- Hồ sơ dự đấu giá được bỏ vào một phong bì khô A4 và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt trong thời hạn quy định tại địa điểm thu hồ sơ để xét duyệt điều kiện tham gia cuộc đấu giá theo quy định.

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

Điều 17. Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

- Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất số 178/2021/TB-ĐGHDLV ngày 22/11/2021 do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành.

- Địa điểm dự kiến: Hội trường **Trung tâm văn hóa tỉnh** - Số 1 Bạch Đằng, phường Minh Khai, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

Điều 18. Nội quy cuộc đấu giá

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá người không phải là đại biểu - khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại cuộc đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành.

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

- Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá

Điều 19. Xác định người trúng đấu giá, xử lý trường hợp phát sinh khi công bố kết quả

1. Xác định người trúng đấu giá:

Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá cao nhất, hợp lệ và giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên cho $1m^2$ đất.

- **Phiếu trả giá hợp lệ** (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ tham gia đấu giá. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá bằng chữ để xét giá.

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

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

- Người trúng đấu giá là người có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên cho $1m^2$ có giá trúng đấu giá được chọn từ cao nhất xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, được đấu giá viên công bố, Ban quản lý khu Đại học Phố Hiến và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp tại mức giá xét trúng đấu giá cuối cùng mà số lượng suất đất đấu giá còn lại nhỏ hơn tổng số lượng suất đất đăng ký đấu giá của những người bỏ cùng mức giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng giá. Nếu có người bỏ cùng mức giá này từ chối không trả giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá và thứ tự quyền ưu tiên lựa chọn suất đất.

- Việc lựa chọn suất đất của Người trúng đấu giá dựa trên nguyên tắc: Người có giá bỏ cao hơn sẽ được lựa chọn trước theo thứ tự từ 01 đến hết các suất đất đưa ra đấu giá. Nếu tại cùng mức giá trúng đấu giá, có hai hay nhiều người tham gia đấu giá trả giá bằng nhau thì việc phân định thứ tự quyền ưu tiên lựa chọn suất đất được xác định bằng hình thức bốc thăm.

Đối với nhóm đất có 01 suất đất đưa ra đấu giá: Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ, có giá trúng đấu giá cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 (một) bước giá trở lên cho $1m^2$ đất, được đấu giá viên công bố. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- 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, người trúng đấu giá ký xác nhận.

2. Xử lý các trường hợp phát sinh khi công bố kết quả đấu giá:

a. Rút lại giá đã trả:

- Tại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, trong một lượt đấu giá nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố

người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

b. Từ chối nhận quyền trúng đấu giá:

- Tại cuộc đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

- Trong trường hợp từ chối nhận quyền trúng đấu giá nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối thì quyền sử dụng đất được bán cho một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của người từ chối nhận quyền trúng đấu giá được xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Quy chế này.

Điều 20. Mở cuộc đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến (trong trường hợp dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp, không được phép mở cuộc đấu giá trực tiếp).

1. Nơi tổ chức cuộc đấu giá trực tuyến: Tại trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền là lacvetauction.vn hoặc lvo.vn

2. Mở cuộc đấu giá trực tuyến

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách đăng ký, sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên website lacvetauction.vn để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá đối với thửa đất đăng ký đấu giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo thời gian quy định được thông báo trên website lacvetauction.vn trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.

Trong thời gian đấu giá (tính từ thời gian bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào website lacvetauction.vn và truy cập vào cuộc đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia trả giá thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp

danh Lạc Việt và Người có tài sản và phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc.

Lưu ý: *Thuật ngữ “không tham gia cuộc đấu giá trực tuyến” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào cuộc đấu giá hiển thị trên website đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).*

- Cách thức tiến hành đấu giá: Người tham gia đấu giá vào giao diện trả giá và nhấn tăng bước giá, chọn mức giá phù hợp và nhấn “xác nhận” để trả giá dựa trên nguyên tắc giá trả phải trả cao hơn giá cao nhất đang hiển thị trên màn hình ít nhất 01 bước giá. Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong thời gian đấu giá. Cuộc đấu giá kết thúc khi hết thời gian đấu giá.

Lưu ý:

- *Người tham gia đấu giá chỉ được trả tối đa 10 bước giá cho mỗi lần trả giá.*
- *Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền kết nối mạng để đảm bảo việc trả giá trong thời gian đấu giá. Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra.*

- Tại thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Người trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) và nhanh nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá.

- Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

3. Rút lại giá đã trả

- Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá), nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá xác nhận công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

4. Thông báo kết quả cuộc đấu giá

- Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu.

- Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận giá trúng đấu giá.

5. Biên bản cuộc đấu giá

- Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của cuộc đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của tổ chức đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

- Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

- Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ Email của Người trúng đấu giá sau khi kết thúc cuộc đấu giá. Trước 15 giờ 00 phút cùng ngày mở cuộc đấu giá trực tuyến, Người trúng đấu giá có trách nhiệm đến trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh (Số 14, tổ 4 TT. Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội) để ký biên bản đấu giá và ký tên vào thửa đất trúng đấu giá trên bản đồ quy hoạch. Người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá và ký tên vào thửa đất trúng đấu giá trên bản đồ quy hoạch trong thời hạn nêu trên được coi là từ chối ký biên bản đấu giá.

6. Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Kết thúc thời gian trả giá, màn hình Người trúng đấu giá sẽ hiển thị nút “Chấp nhận” hoặc “Từ chối” kết quả trúng đấu giá và đồng hồ đếm ngược 05 phút. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống trong vòng 05 phút, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với kết quả đấu giá.

- Nếu Người trúng đấu giá bấm nút “Từ chối” trong vòng 05 phút đếm ngược, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá và xét giá trả liền kề. 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, hệ thống sẽ gửi thông báo về quyền trúng đấu giá trên màn hình của người trả giá liền kề có thời gian trả giá sớm nhất. Nếu người trả giá liền kề đó đồng ý mua tài sản đấu giá thì họ phải bấm vào nút “Chấp nhận”. Nếu người trả giá liền kề không bấm vào nút “chấp nhận” trong thời gian quy định trên thì coi như là không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành. Người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

7. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức đấu giá tài sản dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

- Tổ chức đấu giá tài sản hủy cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá được sau khi cuộc đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

- Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

Điều 21. Xác định số tiền trúng đấu giá

Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng đấu giá nhân với diện tích suất đất trúng đấu giá (sau đó trừ đi số tiền đặt trước đã nộp của suất đất trúng đấu giá).

Điều 22. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời gian không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý khu Đại học Phố Hiến tổng hợp kết quả trình UBND tỉnh Hưng Yên, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật.

Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- 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.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá hoặc danh sách khách hàng trúng đấu giá;

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền trúng đấu giá của Chi cục Thuế khu vực TP Hưng Yên – Kim Động, người trúng đấu giá phải **nộp đủ một lần** tiền trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thông báo của Chi cục thuế khu vực TP Hưng Yên – Kim Động;

- 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.

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

Điều 24. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý:

1. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá:

a. Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (mà không ảnh hưởng đến kết quả đấu 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 thì bị coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá.

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

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

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

+ Người tham gia đấu giá trúng đấu giá 2 lần trên một thẻ tham gia đấu giá

+ Người tham gia đấu giá nhận và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu vượt quá số lượng phiếu trả giá tối đa tại mỗi lượt đấu (tối đa bằng lượng Thẻ tham gia đấu giá đang có và tối đa bằng số lượng suất đất của lượt đấu đó).

+ Người tham gia đấu giá tham dự cuộc đấu giá nhưng không nộp phiếu trả giá theo quy định (bao gồm việc không nộp phiếu hoặc nộp phiếu muộn khi đã hết thời gian quy định; nộp giấy tài liệu khác mà không phải phiếu trả giá hợp lệ;...)

b. Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm:

+ Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

+ Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

+ Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

+ Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá và không được trả lại tiền đặt trước:

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, không nộp phiếu trả giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

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

- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối nhận quyền sử dụng đất.

- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối ký vào Biên bản đấu giá.

- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

- Hậu quả pháp lý của các hành vi phạm nêu trên sẽ được xử lý theo quy định pháp luật, người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, toàn bộ số tiền được thu hồi nộp ngân sách Nhà nước.

Điều 25. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

- Trong thời gian 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh Hưng Yên, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

- Sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế. Thực hiện chỉ đạo của Ban quản lý khu Đại học Phố Hiến, để đáp ứng tiến độ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư mới Nu-9 Khu Đại học Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch thu – chi ngân sách nhà nước của tỉnh Hưng Yên, quy định việc nộp tiền trúng đấu giá như sau: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan thuế, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ một lần tiền sử dụng đất theo quy định. (Trường hợp trong 05 ngày kể từ ngày phát hành thông báo nộp tiền trúng đấu giá mà người trúng đấu giá không đến nhận hoặc không nhận được thì thời hạn nộp là 30 ngày kể từ ngày phát hành thông báo nộp tiền trúng đấu giá).

- Nộp tiền trúng đấu giá vào Tài khoản số 71117571401 tại VP Kho bạc Nhà nước Hưng Yên. Quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá không hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền theo Thông báo của Cơ quan thuế sẽ bị UBND tỉnh Hưng Yên huỷ kết quả trúng đấu giá và chịu hậu quả pháp lý về việc huỷ kết quả trúng đấu giá. Số tiền đặt trước của người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền sẽ không được hoàn trả lại. Số tiền sử dụng đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

Điều 26. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 2, Quyết định số 2183/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên, cụ thể như sau: UBND thành phố Hưng Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá theo đúng quy hoạch, thiết kế được cơ quan có thẩm quyền duyệt sau khi đã hoàn

thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chỉ đạo Phòng Tài nguyên môi trường thành phố, UBND xã Liên Phương chỉnh lý hồ sơ địa chính, xác định mốc giới và bàn giao trên thực địa cho hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật. Ban Quản lý Khu Đại học Phố Hiến có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan, người trúng đấu giá để thực hiện.

Điều 27. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản.

2. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khi đã hết thời hạn nộp tiền theo quy định thì số tiền sử dụng đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

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

Điều 28: Tổ chức thực hiện

Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt, BQL Khu Đại học Phố Hiến, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LẠC VIỆT**



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Thị Hồng Hạnh