

Đông Anh, ngày 01 tháng 11 năm 2021

QUY CHẾ ĐẦU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X4, X6 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê và điểm X5 thôn Hương Tràm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;
- Luật đất đai năm 2013;
- 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;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài Chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
- Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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;
- Quyết định số 5842/QĐ-UBND ngày 21 tháng 06 năm 2021 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại các điểm: X4, X6 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh;
- Quyết định số 4745/QĐ-UBND ngày 10 tháng 06 năm 2021 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X4 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê; số 4746/QĐ-UBND ngày 10 tháng 06 năm 2021 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X6 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê;
- Quyết định số 5757/QĐ-UBND ngày 21 tháng 06 năm 2021 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại điểm X5, thôn Hương Tràm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh;
- Quyết định số 4747/QĐ-UBND ngày 10 tháng 06 năm 2021 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X5 thôn Hương Tràm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh;

Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X4, X6 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê và điểm X5 thôn Hương Tràm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ, thuật ngữ:

1. Giá khởi điểm:

Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của UBND huyện Đông Anh.

2. Bước giá:

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.

3. Phiếu trả giá hợp lệ:

Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp, Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản và của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh) 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.

4. Giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất và bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá.

Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv). Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ phiếu trực tiếp mà giá trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

5. Giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất:

- Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp: là giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông đất và phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá trở lên; được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Đối với hình thức đấu giá trực tuyến: là giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông đất (phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá trở lên) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm

kết thúc việc trả giá, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

6. Tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. 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 và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

7. *Website đấu giá trực tuyến* là Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền là lacvietauction.vn hoặc lvo.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.

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

9. *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.

10. *Thời gian trên hệ thống đấu giá trực tuyến* là thời gian hiển thị trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1.000.000 giây.

11. *Ngôn ngữ, chữ viết:* Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng trong cuộc đấu giá là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

12. Đồng tiền:

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

13. Thừa đất:

Là 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.

14. 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.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và thông tin liên quan đến tài sản:

1. *Tài sản đấu giá:* Quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X4, X6 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê và điểm X5 thôn Hương Trâm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

❖ Khu đất điểm X4, thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh:

- Tổng diện tích khu đất: **2.062,39 m²**
- Diện tích đấu giá: **422,77 m²**;
- Vị trí địa lý: Phía Bắc giáp khu đất nông nghiệp; phía Đông giáp khu đất dịch vụ X2 Nguyễn Khê; phía Nam và phía Tây giáp khu dân cư hiện có.
- Số lượng thửa đất: 04 thửa với những chỉ tiêu quy hoạch, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	01	121,55	100	05
2	02	95,00	100	05
3	08	95,00	100	05
4	11	111,22	100	05
	Tổng	422,77		

❖ **Khu đất điểm X6, thôn Nguyễn Khê, xã Nguyễn Khê, huyện Đông Anh:**

- Tổng diện tích khu đất: **3.711,4 m²**
- Diện tích đấu giá: **311,19 m²**;
- Vị trí địa lý: Phía Bắc giáp khu đất nông nghiệp; phía Đông giáp khu đất dịch vụ X2 Nguyễn Khê; phía Nam và phía Tây giáp khu dân cư hiện có.
- Số lượng thửa đất: 04 thửa với những chỉ tiêu quy hoạch, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	02	80,36	100%	5 tầng
2	10	84,97	100%	5 tầng
3	11	73,66	100%	5 tầng
4	14	72,20	100%	5 tầng
	Tổng	311,19		

❖ **Khu đất điểm X5, thôn Hương Trầm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh.**

- Tổng diện tích khu đất: **2.756 m²**.
- Diện tích đấu giá: **239,09 m²**;
- Vị trí địa lý: Phía Bắc và phía Nam giáp khu đất nông nghiệp; phía Đông giáp đường giao thông hiện có; phía Tây giáp khu dân cư hiện có.
- Số lượng thửa đất: 03 thửa với những chỉ tiêu quy hoạch, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa	Diện tích đất (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	10	79,90	15.000.000	100	5

2	11	80,02	15.000.000	100	5
3	12	79,17	16.000.000	100	5
	Tổng	239,09			

2. Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá là: 300.000 đồng/m² (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

3. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng các ô đất đấu giá là các ô đất trống đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

4. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Các ô đất đấu giá đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt; khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

5. Thông tin quy hoạch xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500:

Khu đất đấu giá được UBND huyện Đông Anh chấp thuận theo quyết định phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại: Văn bản số 1588/UBND-QLĐT ngày 03/06/2021 về việc chấp thuận nội dung đính chính, bổ sung bản vẽ TMB dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất X4 tại thôn Nguyên Khê phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất; Văn bản số 1584/UBND-QLĐT ngày 03/06/2021 V/v chấp thuận nội dung đính chính, bổ sung bản vẽ TMB dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất X6 tại thôn Nguyên Khê phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất; Văn bản số 1586/UBND-QLĐT ngày 03/06/2021 V/v chấp thuận nội dung đính chính, bổ sung bản vẽ TMB dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất X5 tại thôn Hương Trâm, xã Thụy Lâm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

6.1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

6.2. Hình thức sử dụng đất: Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

6.3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 4. Hình thức, phương thức, nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá:

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát tốt: Đấu giá theo hình thức tập trung khách hàng bỏ phiếu trả giá trực tiếp một (01) vòng tại cuộc 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.

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

3. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- 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;

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời tham gia đấu giá (tối đa bằng với số lượng thửa đất đưa ra đấu giá). Mỗi một hồ sơ tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01(một) thửa đất đồng thời phải nộp 01 (một) khoản tiền đặt trước theo quy định tại quy chế này.

- Trường hợp, vì lý do khách quan mà không tổ chức được cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên.

- Khi tổ chức đấu giá đồng thời nhiều thửa đất thì mỗi thửa đất đủ điều kiện đưa ra đấu giá phải đảm bảo quy định trên. Trường hợp thửa đất nào có số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh báo cáo UBND huyện Đông Anh xem xét, quyết định tạm dừng tổ chức đấu giá thửa đất đó (*để thực hiện gia hạn thời gian tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật. Những người đã nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện mở cuộc đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh thông báo đến từng người tham gia đấu giá ngay sau khi hoàn thành việc xác định điều kiện tham gia đấu giá để người đó rút tiền đặt trước về hoặc chấp nhận chờ đợi đến khi đủ điều kiện mở cuộc đấu giá mà không được đặt kèm theo bất cứ điều kiện nào*) và cuộc đấu giá các thửa đất đủ điều kiện vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ quyết định những thửa đất được đưa ra đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá theo đúng quy định của pháp luật và Phương án, quy chế đấu giá đã ban hành.

Điều 5. Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Đông Anh.

Đơn vị thực hiện tổ chức cuộc Đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện Đông Anh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X4, X6 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê và điểm X5 thôn Hương Tràm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh. Địa chỉ: Số 14, tổ 4 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Điều 6. Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Trụ sở: Số 49, phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Điều 7. Đăng ký tham gia đấu giá:

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Đối tượng tham gia đấu giá là: Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường

hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều này. Một hộ gia đình (những người có quan hệ hôn nhân hoặc cùng hộ khẩu) không được tham gia đấu giá cùng một thửa đất.

2. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá, từ đủ 18 tuổi trở lên và có đủ năng lực hành vi dân sự và phải trực tiếp trả giá.

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).

Lưu ý: 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 để đấu giá trên Website lacvietauction.vn.

3. Các trường hợp không được tham gia cuộc đấu giá:

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

b. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c. Người được chủ sở hữu tài sản 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;

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 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội.

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự cuộc đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu tiền đặt trước;

- Được từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp UBND Huyện có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức cuộc đấu giá QSD đất.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Người tham gia đấu giá phải là người có tên trong phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt phát hành;

- Khi tham gia cuộc đấu giá trực tiếp, Có mặt trước thời điểm cuộc đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình bản chính Chứng minh nhân dân (Căn cước công dân/Hộ chiếu), giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại cuộc đấu giá QSD đất theo quy định. Nếu có lý do chính đáng mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút.

Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự cuộc đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự cuộc đấu giá, ...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh và phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia cuộc đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

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

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét điều kiện của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu từ chối tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 9. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt thông báo mời tham gia đấu giá ít nhất hai lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi số cách

nhau ít nhất 2 ngày làm việc theo quy định của Pháp luật, thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá; Gửi thông báo mời tham gia đấu giá kèm hồ sơ mời tham gia đấu giá đồng thời tại Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và UBND huyện Đông Anh theo quy định.

- Đồng thời với việc đăng thông báo công khai, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình; nơi tổ chức cuộc đấu giá; Ủy ban nhân dân xã Nguyên Khê, xã Thụy Lâm. Phối hợp cùng UBND xã Nguyên Khê, xã Thụy Lâm phát thanh thông báo mời tham gia đấu giá liên tục trên hệ thống truyền thanh xã trong suốt quá trình bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

Điều 10. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Mẫu Phiếu trả giá;
- Mẫu Giấy ủy quyền;
- Bản đồ quy hoạch chia lô.

2. Thời gian và địa điểm phát hành hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thời gian bán hồ sơ: Theo thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

- Địa điểm bán hồ sơ: Hội trường Trung tâm Chính trị huyện Đông Anh – Địa chỉ: Thôn Đản Dị, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Điều 11. 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. Hồ sơ tham gia đấu giá:

- Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế số lượng và được bảo quản theo chế độ “Mật”;

- Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá: theo thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt;

3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và 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, ghi rõ họ tên. Sau đó, bỏ Đơn đăng ký tham gia đấu giá vào phong bì nhỏ (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh), ghi tên vào phần bên trái của phong bì, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín.

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/chứng thực hợp lệ các giấy tờ sau: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) và sổ Hộ khẩu. Trường hợp các Giấy chứng từ nêu trên bị thất lạc phải có xác nhận của cơ quan công an địa phương nơi đăng ký thường trú.

c. Bản phô tô Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng do Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt phát hành.

d. Bản phô tô Giấy tờ (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) chứng minh về việc nộp khoản tiền đặt trước.

Bản phô tô Giấy tờ (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) nộp tiền đặt trước sẽ nộp kèm 01 phiếu đăng ký thửa đất tham gia đấu giá (do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành có đóng dấu treo của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt) và cho vào phong bì nhỏ (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh), ghi tên vào phần bên trái của phong bì, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín.

đ. Giấy uỷ quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

*** Lưu ý:**

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

- Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng chưa nộp Bản phô tô Phiếu thu (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng về việc nộp khoản tiền đặt trước thì phải quay lại các địa điểm bán và thu hồ sơ để nộp lại, hoàn thiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định;

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

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

3. Khoản tiền đặt trước:

- Khoản tiền đặt trước (theo quy định tại Điều 39 của Luật đấu giá tài sản): Tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa	Diện tích đất (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
<i>Điểm X4 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê</i>						
1	01	121,55	51.000.000	400.000.000	100	05
2	02	95,00	45.000.000	400.000.000	100	05
3	08	95,00	45.000.000	400.000.000	100	05
4	11	111,22	48.000.000	400.000.000	100	05
<i>Điểm X6 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê</i>						
5	02	80,36	35.000.000	300.000.000	100	05
6	10	84,97	33.000.000	300.000.000	100	05
7	11	73,66	39.000.000	300.000.000	100	05
8	14	72,20	39.000.000	300.000.000	100	05
<i>Điểm X5, thôn Hương Trâm, xã Thụy Lâm</i>						
9	10	79,90	15.000.000	200.000.000	100	05
10	11	80,02	15.000.000	200.000.000	100	05
11	12	79,17	16.000.000	200.000.000	100	05

- Thời gian nộp khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: theo thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

- 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 không được nhận lại khoản tiền đặt trước).

4. 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, khách hàng không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp bị tịch thu khoản tiền đặt trước tới nhận lại khoản tiền đặt trước tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đông Anh. Khi nhận lại khoản tiền đặt trước, khách hàng xuất trình: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân; Phiếu thu (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) tiền đặt trước để kiểm tra đối chiếu.

Trường hợp, khách hàng có nhu cầu nhận lại tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản thì đăng ký với Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt, phải điền đầy đủ vào phiếu Thông tin tài khoản nhận lại tiền đặt trước của Khách hàng tham gia đấu giá và nộp lại cho Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt muộn nhất vào ngày tổ chức cuộc đấu giá.

*** Lưu ý:**

- 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, tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá;

- Người tham gia đấu giá có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước trước thời hạn quy định;

- Người trúng đấu giá được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp;

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu;

- Cung cấp tên tài khoản khách hàng đăng ký nhận lại tiền đặt trước (trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá) phải là tên tài khoản của chính khách hàng tham gia đấu giá.

Điều 12. Rút lại hồ sơ 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá 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 4 Điều 11 Quy chế này.

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

Điều 13. Xem tài sản đấu giá:

Người tham gia đấu giá có thể tự đi xem tài sản hoặc liên hệ tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt vào thời

gian theo thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Điều 14. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Thời gian xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá: Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

Điều 15. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Điều 16. Mở cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá (trong trường hợp dịch bệnh Covid 19 được kiểm soát tốt, được phép mở cuộc đấu giá trực tiếp).

1. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá:

- Mở đầu cuộc đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; Công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; Đọc Nội quy phòng đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu thửa đất/khu đất đấu giá; Nhắc lại giá khởi điểm; Thông báo bước giá; Hướng dẫn cách trả giá, thông báo thời gian viết và bỏ phiếu trả giá; Trả lời câu hỏi của người tham gia đấu (nếu có);

- Phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu; Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá và công bố thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu không quá 15 (mười lăm) phút;

- Sau khi hết thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu, Đấu giá viên sẽ tiến hành xét giá công khai tại cuộc đấu giá các phiếu trả giá trên cơ sở các phiếu trả giá hợp lệ có giá trả hợp lệ, trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham gia đấu giá. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp.

2. Nguyên tắc trả giá:

- Việc đấu giá được thực hiện đối với từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng, mở kết quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp;

- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ đấu giá đã đăng ký và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) có thể yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

3. Xác định người trúng đấu giá:

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

- **Phiếu trả giá hợp lệ:** Theo Khoản 4, Điều 2, Quy chế này. 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 trả bằng chữ để xét giá.

- **Giá trả hợp lệ:** Được hiểu là giá trả cho một mét vuông (1 m^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. Là giá ghi trong phiếu trả giá và bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên 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 đối với mỗi thửa đất là người có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất cho 1 m^2 đất nhưng phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên, được đấu giá viên công bố và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.**

Trường hợp tại cùng một thửa đất, 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.

- Trường hợp người trúng đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận kết quả đấu giá thì thực hiện theo quy định tại Điều 19 Quy chế này.

- 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 phải ký xác nhận vào biên bản đấu giá.

4. 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 khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Tổ chức đấu giá tài sản/Người có tài sản không được vào phòng 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 đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá đã được ban hành;

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã sắp xếp, không đi lại tự do, 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 được quay phim chụp hình trong cuộc 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 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 hoặc liên kết thông đồng đim giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 17. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức cuộc đấu giá trực tiếp:

1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá: (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản): Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

2. Rút lại giá đã trả, Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp, người trúng đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá thì được thực hiện theo quy định tại Điều 50, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 18. 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. Thời gian đấu giá đối với từng thửa đất:

STT	Ký hiệu thửa	Diện tích đất (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Thời gian bắt đầu trả giá (giờ:phút)	Thời gian kết thúc trả giá (giờ:phút)
Điểm X4 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê						
1	01	121,55	51.000.000	400.000.000	08:30	09:30
2	02	95,00	45.000.000	400.000.000	08:30	09:35
3	08	95,00	45.000.000	400.000.000	08:30	09:40
4	11	111,22	48.000.000	400.000.000	08:30	09:45
Điểm X6 thôn Nguyên Khê, xã Nguyên Khê						
5	02	80,36	35.000.000	300.000.000	08:30	09:50
6	10	84,97	33.000.000	300.000.000	08:30	09:55
7	11	73,66	39.000.000	300.000.000	08:30	10:00
8	14	72,20	39.000.000	300.000.000	08:30	10:05
Điểm X5, thôn Hương Tràm, xã Thụy Lâm						
9	10	79,90	15.000.000	200.000.000	08:30	10:10

10	11	80,02	15.000.000	200.000.000	08:30	10:15
11	12	79,17	16.000.000	200.000.000	08:30	10:20

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 lacvietauction.vn (hoặc lvo.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 tại khoản 1 Điều này.

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 lacvietauction.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:

- ***Trong 30 phút đầu tiên của thời gian trả giá đối với mỗi thửa đất, Người tham gia đấu giá chỉ được trả tăng tối đa 10 bước giá cho mỗi lần trả giá, thời gian trả giá còn lại không giới hạn số bước giá tăng thêm 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 (phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá trở lên) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng 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 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 16 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 19. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá:

1. Quyền:

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

2. Trách nhiệm:

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

Điều 20. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý:

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

- Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp:
 - + 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 trả giá không hợp lệ và không được 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 thì phiếu giá trả của người đó không hợp lệ và không được xét giá;

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

+ Người tham gia đấu giá tham gia 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;...) thì không được xét giá trúng đấu giá;

- Bị truất 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 đìm 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 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 mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

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 trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn (hoặc lvo.vn) trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).

- 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 kết quả trúng đấu giá;

- 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:

+ 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 đìm 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.

- 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.

3. Những trường hợp vi phạm các quy định khác trong quy chế này, hoặc nội quy đấu giá:

Tùy từng trường hợp cụ thể được xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 21. Hủy kết quả đấu giá, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau:

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

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản;

- Đơn vị tổ chức việc đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, đùn giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá;

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

- Theo thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá mà trúng đấu giá. Người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá mà trúng đấu giá thống nhất các điều kiện cụ thể để hủy kết quả đấu giá.

- Các trường hợp hủy kết quả đấu giá khác thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG III THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

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

- Căn cứ Biên bản đấu giá và đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh, Phòng Tài nguyên và môi trường trình UBND huyện Đông Anh ra quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá làm cơ sở cho việc nộp tiền và lập hồ sơ giao đất;

- Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân/căn cước công dân của người

trúng đấu giá, vị trí thửa đất, diện tích thửa đất, giá trúng đấu giá, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, tổng số tiền phải nộp vào Ngân sách Nhà nước của từng người trúng đấu giá và các nội dung cần thiết khác.

Điều 23. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Căn cứ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc phê duyệt kết quả đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá, trong thời hạn không quá năm (05) ngày kể từ ngày nhận được Quyết định trúng đấu giá, Chi cục thuế huyện Đông Anh ra thông báo và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Người trúng đấu giá.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của Chi cục thuế huyện Đông Anh, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất trong thời hạn quy định trên ngay sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh (đầu mối tiếp nhận) để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 24. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh có trách nhiệm phối hợp với Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Đông Anh, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh giải quyết hoàn thiện giấy tờ pháp lý để bàn giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

2. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá liên hệ với Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả huyện Đông Anh để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

CHƯƠNG IV
XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

1. Tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Phương án đấu giá và Quy chế này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào các mức độ và tính chất của hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

Điều 26. Tổ chức thực hiện:

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh, Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Đỗ Thị Hồng Hạnh



