

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2021

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(tại các điểm quy hoạch dân cư xã Đông Trung, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình)

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của UBND tỉnh Thái Bình về việc ban hành Quy chế về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất số 76/2021/HĐĐG-TH ngày 25/08/2021 giữa Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tiền Hải và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các điểm quy hoạch dân cư xã Đông Trung, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình.

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các điểm quy hoạch dân cư xã Đông Trung, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình như sau:

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh:

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này cụ thể hoá về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo Luật đấu giá tài sản năm 2016, 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. Áp dụng cho cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các điểm quy hoạch dân cư xã Đông Trung, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình.

2. Đối tượng điều chỉnh

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất do Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt thực hiện.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá:

1. Việc đấu giá được tiến hành công khai, liên tục, bình đẳng, trung thực, công bằng, khách quan, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia;

2. 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, Đấu giá viên.

3. Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất được tổ chức khi một lô đất có ít nhất từ 02 đối tượng trở lên đáp ứng đủ điều kiện tham gia, đăng ký đấu giá. Trường hợp sau khi hoàn tất các thủ tục đấu giá theo quy định, nếu đến thời điểm đấu giá lô đất nào không đủ điều kiện thì để lại không tổ chức đấu giá.

Điều 3. Tên đơn vị tổ chức đấu giá:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

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

Điện thoại: 0243 211 5234

Điều 4. Loại đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, vị trí, số lượng, giá khởi điểm, tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước, bước giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Loại đất: Đất ở nông thôn.

2. Mục đích sử dụng: Đất làm nhà ở.

3. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

5. Hiện trạng khu đất: Các lô xen kẽ.

6. Vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các điểm quy hoạch dân cư xã Đông Trung, huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình, cụ thể:

- Khu cửa nhà ông Lãm, thôn Mỹ Đức: Tổng 01 lô (Lô số 07), diện tích 158,4 m²;

- Khu sau nhà ông Bình, xóm 5: Tổng 03 lô (Lô số 01, 02 và lô số 03), diện tích 762,4 m²;

- Khu cửa nhà ông Thục, xóm 6: Tổng 01 lô (Lô số 02), diện tích 166,7 m²;

- Khu phía Tây nhà ông Trắc, xóm 7: Tổng 04 lô (Từ lô số 01 đến lô số 04), diện tích 511,2 m².

+ Vị trí các lô đất: Các điểm quy hoạch dân cư xã Đông Trung đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Hải phê duyệt năm 2008 và năm 2012.

+ Giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước, bước giá:

STT	ĐỊA ĐIỂM	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH (m ²)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng)	KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC (đồng/lô)	TIỀN BÁN HỒ SƠ (đồng/hồ sơ)
1	Khu cửa nhà ông Lãm, thôn Mỹ Đức	01 lô	158,4	237.600.000		
		07	158,4	237.600.000	47.000.000	100.000
02	Khu sau nhà ông Bình, xóm 5	03 lô	762,4	914.880.000		
		01	250,3	300.360.000	60.000.000	100.000
		02	252,9	303.480.000	60.000.000	100.000
		03	259,2	311.040.000	62.000.000	100.000
3	Khu cửa nhà ông Thục, xóm 6	01 lô	166,7	250.050.000		
		02	166,7	250.050.000	50.000.000	100.000
4	Khu Tây nhà ông Trắc, xóm 7	04 lô	511,2	613.440.000		
		01	128,7	154.440.000	30.000.000	100.000
		02	127,7	153.240.000	30.000.000	100.000
		03	132,1	158.520.000	31.000.000	100.000
		04	122,7	147.240.000	29.000.000	100.000
Cộng		09 lô	1.598,7	2.015.970.000		

(Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá đối với mỗi lô đất chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật).

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Được quy định cụ thể cho từng lô đất theo khoản 6 của Điều này.

- Tiền đặt trước: Được quy định cụ thể cho từng lô đất theo khoản 6 của Điều này.

- Bước giá áp dụng chung cho tất cả các lô đất đưa ra đấu giá là: **10.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười triệu đồng chẵn). (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).

7. Hình thức đấu giá:

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát tốt: Đấu giá lẻ từng lô đất bằng việc bỏ phiếu trực tiếp, người tham gia đấu giá có trách nhiệm giữ bí mật kết quả bỏ phiếu của mình. Việc công bố công khai kết quả bỏ phiếu tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của người tham gia đấu giá, đấu giá viên, đại diện chính quyền địa phương, các cơ quan giám sát việc đấu giá và các thành phần khác có liên quan.

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 phức tạp, không thể tập trung đông người: Đấu giá theo hình thức trực tuyến thông qua Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn.

8. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

Điều 5. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

1. Niêm yết đấu giá tài sản:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt niêm yết tài sản đấu giá tại các địa điểm:

- + Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tiền Hải.
- + Trụ sở UBND xã Đông Trung, huyện Tiền Hải.
- + Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt: Số 49 Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
- + Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt – Chi nhánh Thái Bình: Lô 1-2 DV, khu đô thị 379, đường Phan Bá Vành, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

+ Trung tâm chính trị huyện Tiền Hải.

2. Thời gian, địa điểm mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

2.1 Thời gian, địa điểm mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- + Trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tiền Hải: Từ ngày 25/8/2021 đến hết ngày 10/9/2021 (trừ ngày nghỉ lễ và thứ bảy, chủ nhật).
- + Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đông Trung: Từ ngày 25/8/2021 đến hết ngày 10/9/2021 (trừ ngày nghỉ lễ và thứ bảy, chủ nhật).
- + Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt – Chi nhánh Thái Bình: Lô 1-2 DV, khu đô thị 379, đường Phan Bá Vành, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh

Thái Bình: Từ ngày 06/9/2021 đến hết ngày 10/9/2021 (trừ ngày nghỉ lễ và thứ bảy, chủ nhật).

2.2 Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ ngày 25/8/2021 đến hết ngày 10/9/2021 (trừ ngày nghỉ lễ và thứ bảy, chủ nhật) tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tiền Hải.

3. Thời gian, địa điểm xem vị trí đất đấu giá:

- Thời gian: Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tiền Hải để được hướng dẫn xem thực địa vào các ngày 06/9/2021 và ngày 07/9/2021 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm: Tại các điểm quy hoạch dân cư xã Đông Trung, huyện Tiền Hải.

Người đăng ký tham gia đấu giá tự xem hoặc không xem vị trí lô đất tham gia đấu giá phải tự chịu trách nhiệm về tình trạng đất nếu trúng đấu giá.

4. Thời gian, địa điểm nộp số tiền đặt trước:

- Thời gian: Từ 08 giờ 00 phút ngày 09/9/2021 đến 11 giờ 30 phút ngày 13/9/2021 (theo giờ làm việc của Ngân hàng, trừ thứ bảy, chủ nhật).

+ Số tài khoản: 116002810038 Tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

- Chi nhánh Thái Bình - PGD Tiền Hải;

+ Nội dung: “Họ tên người tham gia đấu giá” “số CMT/CCCD” nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất (*Địa điểm khu đất....., Lô.....*) tại xã Đông Trung.

Ví Dụ: Nguyễn Văn A 12345678 nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất Khu sau nhà ông Bình, xóm 5, Lô 03 tại xã Đông Trung

- Trong trường hợp đến 11 giờ 30 phút ngày 13/9/2021 số tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá không báo Có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt thì người đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

5. Thời gian, địa điểm mở cuộc đấu giá

5.1 Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp:

- Thời gian mở cuộc đấu giá: Hồi 08 giờ 00 phút ngày 14/9/2021

- Địa điểm: tại Hội trường Trung tâm chính trị huyện Tiền Hải.

Lưu ý: Khách hàng tham dự cuộc đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước 30 phút để làm thủ tục vào cuộc đấu giá.

5.2 Đối với hình thức đấu giá trực tuyến:

- Thời gian mở cuộc đấu giá: Hồi 08 giờ 00 phút ngày 14/9/2021

- Địa điểm: tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn

Điều 6. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải đáp ứng điều kiện sau:

- Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai năm 2013;

- Đối với mỗi lô đất đưa ra đấu giá, một hộ gia đình chỉ được một cá nhân làm đại diện tham gia đấu giá (*theo sổ hộ khẩu*);

- Có hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước theo quy định;

- Người tham gia đấu giá không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia 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.

Điều 7. Hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá

Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện, có nhu cầu tham gia đấu giá phải làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành (theo mẫu);

- Bản sao có chứng thực: Sổ hộ khẩu; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá;

- Bản phô tô Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

- Bản phô tô Giấy nộp tiền hoặc Chứng từ xác nhận việc người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt hoặc báo Có tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt chứng minh việc nộp tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá.

Điều 8. Khoản tiền đặt trước và xử lý khoản tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước được quy định cụ thể cho từng lô đất tại khoản 5, Điều 4 Quy chế này.

2. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá sau đây:

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

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

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

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

3. Trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá trong trường hợp sau:

- Trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá tự nguyện rút đơn không tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá mà không vi phạm Quy chế đấu giá này.

4. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc (không được tính lãi) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9. 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. Thành phần tham dự cuộc đấu giá

Thành phần tham dự cuộc đấu giá tài sản gồm:

- Người điều hành cuộc đấu giá: Đấu giá viên của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt và các thư ký giúp việc;

- Đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tiên Hải, đại diện UBND xã Đông Trung và các phòng, ban, đơn vị chuyên môn có liên quan;

- Người tham gia đấu giá: Chỉ người tham gia đấu giá (hoặc người được uỷ quyền tham gia đấu giá do người tham gia đấu giá uỷ quyền bằng văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương nơi người uỷ quyền cư trú) mới được vào phòng đấu giá.

2. Nội quy cuộc đấu giá

- Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá. Người tham gia đấu giá được uỷ quyền bằng văn bản uỷ quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một cuộc đấu giá cho một lô đất, một người chỉ được nhận uỷ quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham đấu giá tại cùng một lô đất đấu giá thì không được nhận uỷ quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.

- 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 tước quyền tham gia đấu giá.

3. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá

3.1. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá) tiến hành làm thủ tục vào phòng đấu giá.

Để được vào phòng đấu giá người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá) phải xuất trình với tổ chức đấu giá:

- Chứng minh thư nhân dân hoặc các giấy tờ tùy thân tương đương;

- Giấy nộp tiền đặt trước;

- Giấy ủy quyền (đối với người được ủy quyền tham gia đấu giá).

Sau khi xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan, người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá) phải thực hiện:

- Nhận 01 thẻ số tham gia đấu giá của tổ chức đấu giá. Có trách nhiệm đeo thẻ trong suốt cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá) ngồi đúng vị trí của mình theo hướng dẫn của tổ chức đấu giá.

3.2. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên: Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá theo số thẻ phát và điểm danh; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Hướng dẫn cách trả giá, thời gian trả giá; phiếu trả giá hợp lệ và phiếu trả giá không hợp lệ và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá trong phạm vi về đấu giá; Điều hành việc trả giá.

3.3. Phiếu trả giá hợp lệ và phiếu trả không hợp lệ

Phiếu hợp lệ phải đảm bảo nội dung sau :

- Phiếu do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phát hành, có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;

- Phải ghi đầy đủ các nội dung quy định có trên phiếu trả giá.

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá không thấp hơn giá khởi điểm và là giá trả hợp lệ. Giá trả hợp lệ là giá trả cho một lô 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 trả giá sai bước giá thì giá trả của người tham gia đấu giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

- Phiếu trả giá được bỏ vào hòm phiếu trong thời gian quy định là **15 (mười lăm) phút**.

- Trong trường hợp 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 phiếu trả giá của người đó không hợp lệ.

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả giá sai bước giá thì giá trả của người tham gia đấu giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp. Nếu người trả giá không đồng ý làm tròn giá trả tăng lên theo bước giá kế tiếp thì phiếu trả giá của người đó không hợp lệ.

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá bằng số và bằng chữ phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì giá trả bằng chữ sẽ được công nhận để xét giá trúng đấu giá.

Những phiếu trả giá trái không hợp lệ không được xét giá, bị loại khỏi kết quả đấu giá. Đồng thời người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá tại lô đất đó.

4. Trình tự bỏ phiếu trả giá

a) Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tổ chức phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá (tương ứng với lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá), ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Thời gian ghi phiếu, bỏ phiếu vào hòm phiếu là **15 phút**; Sau khoảng thời gian trên đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; số phiếu trả giá hợp lệ và số phiếu trả giá không hợp lệ; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

b) Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;

c) 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.

d) Tại cuộc đấu giá nếu 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.

5. Cuộc đấu giá kết thúc khi người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá hoặc cuộc đấu giá không thành.

6. Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

7. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá, từ chối ký danh sách nhận lô được coi như từ chối kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng lô đất đó, khoản tiền đặt trước không được hoàn trả lại, lô đất được để lại tổ chức đấu giá lần sau.

Điều 10. Xử lý các trường hợp phát sinh khi người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá khi tổ chức cuộc đấu giá trực tiếp:

a. **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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả theo quy định tại điểm c, khoản 6, Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản.

b. **Rút lại giá đã trả, Từ chối kết quả trúng đấu giá (Điều 50, Điều 51 Luật đấu giá tài sản):**

Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì 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.

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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 11. 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 lô đất:

STT	Địa điểm	Lô số	Diện tích đất (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Thời gian bắt đầu trả giá (giờ:phút)	Thời gian kết thúc trả giá (giờ:phút)
1	Khu cửa nhà ông Lãm, thôn Mỹ Đức	07	158,4	237.600.000	08:00	09:00
2	Khu sau nhà ông Bình, xóm 5	01	250,3	300.360.000	08:00	09:05
		02	252,9	303.480.000	08:00	09:10
		03	259,2	311.040.000	08:00	09:15
3	Khu cửa nhà ông Thục, xóm 6	02	166,7	250.050.000	08:00	09:20
4	Khu Tây nhà ông Trắc, xóm 7	01	128,7	154.440.000	08:00	09:25
		02	127,7	153.240.000	08:00	09:30
		03	132,1	158.520.000	08:00	09:35
		04	122,7	147.240.000	08:00	09:40

2. Trình tự tổ chức 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 lô 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. 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 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 lô đất là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) 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.

- 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. Trong vòng 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc cuộc đấu giá trực tuyến, Người trúng đấu giá có trách nhiệm đến trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Tiền Hải (Khu B, trụ sở Ủy ban nhân dân huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình) để ký biên bản đấu giá và ký tên vào lô đất trúng đấu giá trên bản đồ quy hoạch. Người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá và ký tên vào lô 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 12. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có quyền sau đây:

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất ngoài thực địa sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước. Quá thời hạn trên người trúng đấu giá không nộp đúng, đủ số tiền trên theo quy định thì sẽ hủy kết quả trúng đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước, lô đất đó được đấu giá lại.

b) Người trúng đấu giá khi xây dựng phải tuân thủ theo quy định của pháp luật.

c) Người trúng đấu giá không được xét miễn giảm tiền sử dụng đất trong bất kỳ trường hợp nào (kể cả trường hợp trúng đấu giá thuộc đối tượng ưu tiên, đối tượng chính sách).



d) Các khoản phí, lệ phí khác theo quy định pháp luật.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt, bên có tài sản đấu giá, các đơn vị có liên quan, người tham gia cuộc đấu giá phải chấp hành nghiêm túc các quy định của Quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Thị Hồng Hạnh