|  |  |
| --- | --- |
| SỞ TƯ PHÁP QUẢNG BÌNH  **TRUNG TÂM DỊCH VỤ**  **ĐẤU GIÁ TÀI SẢN** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Đối với 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình**

*(Kèm theo Quyết định số 137QĐ-ĐGTS ngày 09/8/2018*

*của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình)*

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đối với 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

**Điều 2. Thông tin về tài sản đấu giá:**

1. Tài sản đấu giá:

a) Tên tài sản: Quyền sử dụng 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

b) Diện tích từ 157,5m2/thửa đến 626,5m2/thửa.

c) Giá khởi điểm từ 766.080.000đồng/thửa đến 9.684.437.000đồng/thửa.

Giá khởi điểm trên chưa bao gồm lệ phí trước bạ, phí, lệ phí và các chi phí khác phục vụ cho việc kê khai đăng ký quyền sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành của Nhà nước.

d) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT).

đ) Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

e) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

*(Có phụ lục chi tiết kèm theo)*

Khi khách hàng đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất nói trên phải chấp nhận tình trạng cơ sở hạ tầng hiện có.

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:

- Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 16/5/2018 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 600/QQD-UBND ngày 01/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết lô đất TMDV1 trong quy hoạch chi tiết khu dân cư phía ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới;

- Quyết định số 2431/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND thành phố Đồng Hới về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới;

- Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 26/6/2018 về việc đấu giá quyền sử dụng 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới;

- Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 03/7/2018 của UBND thành phố Đồng Hới về việc điều chỉnh thời hạn đăng ký, bỏ phiếu trả giá quy định tại Điểm c và d, Khoản 1, Mục IV, Điều 1 Quyết định số 2431/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới;

- Quyết định số 3585/QĐ-UBND ngày 27/7/2018 của UBND thành phố Đồng Hới về việc phê duyệt giá đất cụ thể và giá khởi điểm quyền sử dụng 41 thửa đất ở thuộc công trình tạo quỹ đất khu dân cư ven song Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Quyết định số 2976 ngày 06/8/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt chỉ định thầu đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới.

**Điều 3. Tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, bước giá:**

1. Tiền đặt trước:

a) Mức thu cụ thể:

- Nộp 500.000.000,đồng/thửa đất đăng ký đấu giá đối với thửa đất có giá khởi điểm từ 3.893.916.000,đồng đến 9.684.437.000,đồng/ thửa.

- Nộp 100.000.000,đồng/thửa đất đăng ký đấu giá đối với thửa đất có giá khởi điểm từ 766.080.000,đồng đến 1.818.966.000,đồng/ thửa.

b) Phương thức thu tiền đặt trước: Khách hàng nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình.

Số tài khoản tạiNgân hàng TMCP Đầu tư & phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Quảng Bình: 5311 0000 188304.

Số tài khoản tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - CN Quảng Bình: 0311 00000 6886.

Số tài khoản tạiNgân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Quảng Bình: 122 000 000 389.

Số tài khoản tại Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam (Agribank) - CN Quang Trung tỉnh Quảng Bình: 3807 201 000 989.

c) Nội dung nộp tiền: “Tên khách hàng đăng ký tham gia đấu giá” nộp tiền tham gia đấu giá QSDĐ tại Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới. Tổ chức ngày 30/8/2018.

2. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

a) Mức thu: Nộp 500.000 đồng/hồ sơ đăng ký.

b) Phương thức thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Khách hàng nộp bằng tiền mặt trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình.

Khoản tiền này không hoàn trả cho người nộp trừ trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức.

3. Cách thức trả giá: Số tiền trả giá phải từ giá khởi điểm trở lên.

**Điều 4.** **Đối tượng, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản**

1. Đối tượng:

Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai, có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp hành tốt pháp luật đất đai và Quyết định số 2431/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND thành phố Đồng Hới về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới.

2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

- Có đơn xin tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, cam kết trả ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá, chấp nhận tình trạng cơ sở hạ tầng hiện có, hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ và nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn quy định.

- Mỗi hộ gia đình chỉ được 01 cá nhân tham gia đấu giá.

- Phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

3. 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;

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

**Điều 5. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

Hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ đến trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình.

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với cá nhân: Chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác của cá nhân và hộ khẩu (01 bản/hồ sơ).

- Đối với hộ gia đình: Chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác của vợ chồng, hộ khẩu gia đình (01 bản/hồ sơ).

- Chứng từ nộp tiền đặt trước, phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

2. Trường hợp ủy quyền cho người khác đăng ký, tham gia đấu giá và làm các thủ tục liên quan: Phải có văn bản ủy quyền (01 bản/hồ sơ) có chứng nhận hợp lệ của cơ quan có thẩm quyền kèm theo giấy tờ tùy thân hợp pháp của người được ủy quyền. Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia buổi công bố công khai kết quả trả giá phải nộp văn bản ủy quyền trước 30 phút trước khi tiến hành công bố kết quả trả giá.

*Lưu ý: Khách hàng có thể lựa chọn hình thức nộp bản sao có chứng thực hoặc bản sao có xuất trình bản chính để đối chiếu.*

3. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.

**Điều 6. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, tổ chức buổi công bố kết quả trả giá:**

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá, bỏ phiếu trả giá: Từ 07­h30’ ngày 10/8/2018 đến 16­h30’ ngày 27/8/2018 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình.

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Vào ngày 21/8/2018 và ngày 22/8/2018 tại vị trí thửa đất đưa ra đấu giá. Khách hàng có nhu cầu liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản để sắp xếp, bố trí thời gian đi xem tài sản.

3. Thời gian, đia điểm nộp tiền đặt trước: Từ 07­h30’ ngày 23/8/2018 đến 16­h30’ ngày 27/8/2018 vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại.

4. Thời gian tổ chức buổi công bố công khai kết quả trả giá: Vào lúc 8h00’ ngày 30/8/2018 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ: Số 52 đường Nguyễn Hữu Cảnh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

*(Các thủ tục trên được thực hiện trong giờ hành chính các ngày làm việc)*

**Điều 7. Hình thức đấu giá, phương thức, cách thức đấu giá:**

1.Hình thức đấu giá:Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp (Bỏ phiếu trả giá 01 lần duy nhất trong thời hạn nộp hồ sơ).

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

3. Cách thức đấu giá:

a) Sau khi đã nghiên cứu kỹ hồ sơ lô đất và Quy chế đấu giá QSD đất, tại thời điểm nộp hồ sơ, bỏ phiếu, người tham giá đấu giá hoàn tất các thủ tục đăng ký, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá QSD đất ***(Chỉ ghi số lượng lô, không ghi ký hiệu lô đất)*** và được nhận phiếu trả giá, được hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và ngày kết thúc bỏ phiếu trả giá.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình có trách nhiệm giới thiệu các lô đất đưa ra đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm, trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá.

Người đấu giá trực tiếp ghi các nội dung vào phiếu trả giá: số tiền trả giá phải từ giá khởi điểm trở lên, người tham gia đấu giá ghi cụ thể thông tin lô đất mình đăng ký (tên lô đất, thửa đất số, tờ bản đồ số...) vào phiếu trả giá rồi bỏ vào phong bì và người trả giá ký niêm phong vào mép của phong bì, trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu đã được niêm phong theo hướng dẫn của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình.

Đơn đăng ký tham gia đấu giá chỉ ghi thông tin của người tham gia đấu giá, không ghi thông tin về tài sản đấu giá. (Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình và các tổ chức, cá nhân khác không được quyền biết trước về số người và thông tin về người nộp phiếu trả giá đối với từng lô đất cụ thể cho đến khi công khai kết quả đấu giá).

Thời gian bỏ phiếu trả giá trong vòng 15 ngày trước thời hạn hết hạn đăng ký đã được thông báo. Sau khi bỏ phiếu, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình cấp Phiếu tiếp nhận hồ sơ xác nhận khách hàng đã bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu.

Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc trong phong bì đựng phiếu bằng giấy than hoặc giấy tráng kim loại màu bạc hoặc chất liệu bảo mật khác, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu, ngoài bì phải có chữ ký, ghi rõ họ tên, số chứng minh nhân dân (hoặc căn cước công dân) và địa chỉ của người tham gia đấu giá.

Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không biết chữ có thể nhờ người thân hỗ trợ, người đăng ký tham gia đấu giá phải điểm chỉ vào đơn đăng ký, phiếu trả giá và biên bản đấu giá. Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và người viết hộ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các nội dung trên đơn đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá.

b) Thùng đựng phiếu trả giá được sử dụng trong đấu giá quyền sử dụng đất được niêm phong theo đúng quy định, lưu giữ bằng hình ảnh, được lập thành văn bản có xác nhận của các thành phần gồm: Đại diện Sở Tư pháp tỉnh Quảng Bình, đại diện UBND thành phố Đồng Hới, đại diện Sở Xây Dựng tỉnh Quảng Bình, đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình. Giấy niêm phong có các thành phần tham gia ký, đóng dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình dán vào thùng phiếu để niêm phong vào bảo quản theo chế độ bảo mật, cụ thể:

+ Trước thời hạn nộp phiếu trả giá 01 ngày, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản mời đại diện: Sở Tư Pháp tỉnh Quảng Bình, UBND thành phố Đồng Hới, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình cùng tham gia niêm phong thùng phiếu.

+ Đến thời điểm kết thúc nộp phiếu trả giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình mời đại diện: Sở Tư Pháp tỉnh Quảng Bình, UBND thành phố Đồng Hới, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình và ít nhất 02 khách hàng đã nộp phiếu trả giá cùng tham gia niêm phong đóng thùng phiếu để xác nhận kết thúc việc bỏ phiếu và được lập thành biên bản. Các khách hàng tham gia nộp phiếu được quyền tham dự để giám sát việc niêm phong đóng thùng phiếu khi hết thời hạn bỏ phiếu. Số lượng khách hàng đăng ký tham gia đấu giá được lập danh sách, có xác nhận của Đại diện Sở Tư pháp tỉnh Quảng Bình, UBND thành phố Đồng Hới, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình, danh sách chỉ được công khai tại buổi công bố công khai giá đã trả.

c) Xử lý các trường hợp tại thời điểm hết hạn đăng ký tham gia đấu giá, bỏ phiếu trả giá và nộp tiền đặt trước:

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá mà không bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu thì không được tham gia buổi công bố kết quả trả giá.

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá, đã bỏ phiếu trả giá mà không nộp tiền đặt trước không được tham gia buổi công bố kết quả trả giá.

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá, đã bỏ phiếu trả giá, đã nộp tiền đặt trước thì không được rút lại đơn đăng ký tham gia đấu giá.

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước mà không bỏ phiếu trả giá thì không được rút lại đơn đăng ký tham gia đấu giá và coi như không tham gia cuộc đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

**Điều 8. Công bố công khai kết quả trả giá và thông báo kết quả trả giá:**

1. Những người được tham gia buổi công bố công khai kết quả cuộc đấu giá: Đấu giá viên, thành viên tổ giúp việc cuộc đấu giá, đại diện Sở Tư Pháp tỉnh Quảng Bình, đại diện UBND thành phố Đồng Hới, đại diện Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình, người có xác nhận đã bỏ phiếu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình hoặc giấy tờ chứng minh đã nộp tiền đặt trước để tham gia cuộc đấu giá.

Đại diện các cơ quan khác có liên quan có nhu cầu tham gia buổi công bố công khai kết quả trả giá thì phải gửi giấy giới thiệu (hoặc giấy đề nghị) trước 01 ngày để Trung tâm sắp xếp chỗ ngồi.

2. Tại buổi công bố công khai giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời đại diện: Sở Tư Pháp tỉnh Quảng Bình, UBND thành phố Đồng Hới, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu và mở thùng phiếu.

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời đại diện: Sở Tư Pháp tỉnh Quảng Bình, UBND thành phố Đồng Hới, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, thực hiện việc phân loại số phiếu trả giá cho từng lô đất.

- Đấu giá viên phải công bố phiếu trả giá từng thửa lô đất theo thự tự tại Quyết định đấu giá đất của UBND thành phố Đồng Hới: số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất trong số các phiếu hợp lệ và công bố người có phiếu trả giá cao nhất trong số các phiếu hợp lệ là người trúng đấu giá.

- Trong 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.

- Kết quả kiểm phiếu và người trúng đấu giá của từng thửa đất một được công bố tại buổi công bố công khai kết quả trả giá và lập thành biên bản đấu giá.

- Không chấp nhận việc thay đổi tên của người trúng đấu giá sau phiên đấu giá.

- Diễn biến của buổi công bố giá đã trả phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại buổi công bố giá đã trả 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.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

3. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ

- Phiếu trả giá hợp lệ là những phiếu đáp ứng đủ các điều kiện: Do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình phát hành và phải ghi đầy đủ các nội dung trong phiếu trả giá, có chữ ký của người trả giá, họ tên trong phiếu phải trùng với họ tên ngoài phong bì đựng phiếu và trong đơn đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền ghi trong phiếu trả giá (giá đấu) phải cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm, được ghi rõ ràng bằng số và bằng chữ, không được tẩy xóa, không sai lệch giữa bằng số và bằng chữ, đã nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu không đảm bảo tất cả các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ nêu trên. Trường hợp tiền đặt trước không đủ theo thông báo hoặc chỉ đủ cho 01 lô hoặc một số lô, không đủ cho tất cả các lô đã nộp phiếu trả giá, thì chỉ được công nhận là phiếu hợp lệ cho số lô đất tương ứng đã nộp đủ tiền đặt trước theo thứ tự công bố kết quả từng thửa đất của đấu giá viên *(Đấu giá viên công bố kết quả theo thứ tự tại phụ lục kèm theo Quyết định đấu giá do UBND thành phố Đồng Hới quy định)*.

4. Xử lý các trường hợp tại buổi công bố công khai kết quả trả giá:

a) Mỗi hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá chỉ được bỏ 01 phiếu trả giá cho 01 lô đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bỏ 02 phiếu trả giá trở lên cho cùng 01 lô đất thì tất cả các phiếu trả giá đó đều không hợp lệ và không được xem xét kết quả trả giá.

b) Trường hợp thửa đất có từ 02 người trở lên đăng ký tham gia đấu giá và tham gia buổi công bố kết quả trả giá nhưng khi công bố từng phiếu trả giá chỉ có 01 phiếu trả giá hợp lệ: Người trúng đấu giá được xác định là người có phiếu trả giá hợp lệ này và giá trúng đấu giá là giá đã trả ghi trong phiếu trả giá.

c) Trường hợp ngay tại buổi công bố giá có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Hình thức đấu giá tiếp là hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá không hạn chế số vòng đấu giá. Bước giá: Tối thiểu 10.000.000 đồng/lần trả giá.

d)Rút lại giá đã trả:

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia 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. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

đ)Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá 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.

**Điều 9. Trường hợp một thửa đất chỉ có một khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và trả giá:**

Trường hợp đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có 01 người bỏ phiếu trả giá và trả giá cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm thì Nhà nước thực hiện giao đất cho người đăng ký tham gia đấu giá mà không phải đấu giá, người được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đã trả và theo thời hạn do UBND thành phố Đồng Hới quyết định. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình lập biên bản và hồ sơ gửi cho Sở Xây dựng trình UBND thành phố quyết định.

**Điều 10. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá**

1. 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;

2. 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 dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

5. Rút lại giá đã trả quy định tại Điểm d Khoản 4 Điều 8 Quy chế này.

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

**Điều 11. Thời gian nhận lại tiền đặt trước và các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:**

1. Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá nếu không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này được Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình trả lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc buổi công bố kết quả trả giá.

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 10 của Quy chế này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Quy chế này;

- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điểm d Khoản 4 Điều 8 Quy chế này;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 8 Quy chế này.

**Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

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

a) Yêu cầu tổ chức có quyền đưa tài sản ra đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

a) Ký biên bản đấu giá;

b) Nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 13. Phê duyệt kết quả đấu giá:**

1. Kết quả đấu giá tài sản là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.

2. Kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy chế này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 8 Quy chế này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 14. Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:**

1. Người được công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ, một lần số tiền sử dụng đất còn lại (sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước) vào tài khoản tạm thu tiền sử dụng đất của Sở Tài chính tỉnh Quảng Bình tại Kho bạc nhà nước tỉnh Quảng Bình chậm nhất là (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất của của Chi cục Thuế thành phố Đồng Hới. Quá thời hạn trên, người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo quy định thì coi như từ chối mua tài sản đấu giá. Thửa đất đã đấu giá được tổ chức đấu giá lại và người bỏ cuộc không đươc tham gia đấu giá lại thửa đất đó. Khoản tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt (Việt Nam đồng) hoặc chuyển khoản.

**Điều 15. Tổ chức thực hiện**

Quy chế này làm cơ sở để Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình, các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá thực hiện trong việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 41 thửa đất ở thuộc Dự án khu dân cư ven sông Lệ Kỳ dọc theo tuyến đường 36m, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Ngoài các quy định tại quy chế này, tổ chức, cá nhân tham gia cuộc đấu giá tài sản phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình để xem xét, giải quyết./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Đã ký**  **Lê Viết Sự** |