**­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­[[**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TRƯỜNG HÀ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Quyền** **sử dụng 11 thửa đất ở thuộc Dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-ĐGTH ngày 29/10/2018*

*của Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà)*

**CHƯƠNG I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế này quy định về trình tự, thủ tục áp dụng cho việc đấu giá Quyền sử dụng 11 thửa đất ở thuộc Dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi, Phường Ðức Ninh Ðông, thành phố Ðồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

*(Theo Quyết định số 2592/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 của UBND thành phố Đồng Hới về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 84 thửa đất ở thuộc Dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới và Quyết định số 3256/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 2592/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 của UBND thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 84 thửa đất ở thuộc Dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới).*

**Điều 2. Nguyên tắc đấu giá**

1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất nêu tại Quy chế này phải đảm bảo nguyên tắc về tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan trong đấu giá, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Người tham gia đấu giá không được trả giá thấp hơn giá khởi điểm tại các vòng đấu.

3. Đảm bảo bí mật thông tin của khách hàng trong quá trình đăng ký tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

**Điều 3. Đối tượng được tham gia đấu giá**

Hộ gia đình, cá nhân (gọi tắt là người tham gia đấu giá) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở; chấp hành tốt pháp luật về đất đai;thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và Quy chế này.

**Điều 4. Đối tượng không được tham gia đấu giá**

1. Hộ gia đình và cá nhân không có đủ các tiêu chuẩn nêu tại Điều 3 của Quy chế này.

2. Đối tượng không được 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 việc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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 Luật Đất đai.

**CHƯƠNG II**

**ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

**Điều 5. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá**

Các đối tượng quy định tại điều 3 Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

1.Có đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà ban hành; cam kết trả ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo; chấp nhận tình trạng cơ sở hạ tầng hiện có; sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá; hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ; nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn quy định;

2.Cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong quá trình tham gia đấu giá và sau khi trúng đấu giá;

3. Mỗi hộ gia đình chỉ được cử 01 cá nhân tham gia đấu giá;

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

**Điều 6.Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá**

**1. Quyền của người tham gia đấu giá**

a. Được tham dự buổi công bố giá (ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định;

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

c. Được trả lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế buổi công bố giá;

d. Được từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại 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. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà trước ngày buổi công bố giá được tổ chức.

**2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá**

a. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian, địa điểm đấu giá như đã thông báo và mang theo giấy Chứng minh nhân dân hoặcgiấy tờ tùy thân có dán ảnh theo quy định của pháp luật; phải trực tiếp tham gia buổi công bố giá, nếu vắng mặt phải làm giấy uỷ quyền cho người khác;giấy uỷ quyền phải được UBND xã, phường, thị trấn nơi cư trú xác nhận hoặc có chứng nhận của Công chứng viên và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về sự uỷ quyền đó. Giấy uỷ quyền phải được nộp cùng đơn đấu giá hoặc được nộp cho Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà chậm nhất là 30 phút trước khi tổ chức buổi công bố giá. Người được ủy quyền khi đến tham gia đấu giá phải mang theo giấy Chứng minh nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh theo quy định của pháp luật.

b. Nghiêm chỉnh chấp hành nội quy buổi công bố giá, các quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; tuân thủ sự điều hành của Đấu giá viên tại buổi công bố giá.

c. Trong phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải giữ gìn trật tự, không nói chuyện hoặc dùng các ký hiệu trao đổi thông tin với người tham gia đấu giá khác, không được quay phim, chụp ảnh, không sử dụng điện thoại di động hoặc các phương tiện thông tin liên lạc khác.

d. 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, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu rút đơn hoặc từ chối tham gia thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

**Điều 7. Thông tin về tài sản đấu giá**

Quyền sử dụng 11 thửa đất ở thuộc Dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi, Phường Ðức Ninh Ðông, thành phố Ðồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

1. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;

2. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

3. Thời gian sử dụng đất: Sử dụng lâu dài;

4. Lô đất; Thửa đất; Tờ bản đồ; Diện tích; Giá khởi điểm; Bước giá; Tiền đặt trước; Tiền mua hồ sơ:

*(Có phụ lục chi tiết đính kèm)*

**Điều 8. Thời gian, địa điểm xem tài sản**

1. Thời gian xem tài sản: Từ ngày 06/11/2018 đến ngày 07/11/2018 (trong giờ hành chính).

2. Địa điểm: Tại khu đất ở thuộc Dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

**Điều 9. Thời gian, phương thức thanh toán, địa điểm mua hồ sơ và phương thức xử lý tiền mua hồ sơ**

1. Thời gian: Từ ngày 01/11/2018 đến 16 giờ 30 phút ngày 16/11/2018 (trong giờ hành chính các ngày làm việc)

2. Phương thức thanh toán: Nộp bằng tiền mặt (Việt Nam Đồng)

3. Địa điểm: Tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà

4. Phương thức xử lý tiền mua hồ sơ: Khoản tiền này không hoàn trả cho người đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức.

**Điều 10. Thời gian, phương thức nộp và xử lý tiền đặt trước**

1. Thời gian: Nộp tiền đặt trước từ ngày 14/11/2018 đến 16 giờ 30 phút ngày 16/11/2018 (trong giờ hành chính các ngày làm việc).

2. Phương thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Sở Xây dựng Quảng Bình mở tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Quảng Bình. Số tài khoản: 999993407777.

3. Nội dung nộp tiền: “Người tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất ở thuộc Dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi, phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Tổ chức buổi công bố giá ngày 19/11/2018.

Hóa đơn, chứng từ nộp tiền đặt trước chỉ được ghi số lượng lô đất đăng ký, số tiền, các thông tin về người nộp tiền ... mà không ghi ký hiệu lô đất và các thông tin khác về lô đất đăng ký để đảm bảo việc bảo mật về số người đăng ký đấu giá đối với từng lô đất.

4. Phương thức xử lý tiền đặt trước:

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

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại 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.

- Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá được Sở Xây dựng 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, trừ trường hợp người tham gia đấu giá vi phạmquy định tại Điều 15 Quy chế này và vi phạm các quy định của pháp luật liên quan.

**Điều 11. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá**

1. Thời gian: Từ ngày 01/11/2018 đến 16 giờ 30 phút ngày 16/11/2018 (trong giờ hành chính các ngày làm việc)

2. Địa điểm: Tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà.

3. Cách thức đăng ký:

a) Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp tại điểm bán và tiếp nhận hồ sơ theo thông báo, niêm yết.

b) Mỗi hộ gia đình chỉ cử 01 (một) cá nhân tham gia đấu giá.

c) Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác đăng ký và tham gia đấu giá; Việc ủy quyền phải bằng văn bản có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi người ủy quyền cư trú hoặc có chứng nhận của Công chứng viên*(Những người đăng ký tham gia đấu giá trong cùng một thửa đất không được ủy quyền cho nhau).*

4. Hồ sơ tham gia đấu giá

a)Khách hàng nộp 01 bộ Hồ sơ tham gia đấu giágồm các loại giấy tờ sau:

- Đơn xin tham gia đấu giá*(theo Mẫu của Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà)*;

- Phiếu trả giá *(theo Mẫu của Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà, có đóng dấu treo)*;

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

- Đối với cá nhân: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu*(còn hạn)*, Hộ khẩu, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân;*(Bản sao chứng thực hoặc bản photo kèm bản gốc để đối chiếu)*

- Đối với hộ gia đình: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu *(còn hạn)* của cả 2 vợ chồng; hộ khẩu gia đình, Giấy chứng nhận kết hôn trong trường hợp không cùng chung hộ khẩu; *(Bản sao chứng thực hoặc bản photo kèm bản gốc để đối chiếu)*

- Giấy ủy quyền (nếu có) *(01 bản/hồ sơ- bản chính)*.

b) Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá là những hồ sơ thiếu một trong các loại giấy tờ quy định tại Điểm a, Khoản 4 Điều này hoặc có đầy đủ nhưng nội dung thông tin một trong các loại giấy tờ sai quy định như: Giấy nộp tiền đặt trước có giá trị nhỏ hơn số tiền đã quy định của từng thửa đất; Phiếu trả giá có giá trả thấp hơn giá khởi điểm, Thông tin Đơn xin tham gia đấu giá sai lệch so với các giấy tờ còn lại.

**Điều 12. Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá**

1. Thời gian: Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 19/11/2018.

2. Địa điểm: Tại hội trường khu nhà làm việc 5 tầng thuộc trụ sở Trung tâm Dịch vụ việc làm Thanh niên tỉnh Quảng Bình.Địa chỉ: Số 42, đường Trần Quang Khải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

**CHƯƠNG III**

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, PHƯƠNG PHÁP TIẾN HÀNHĐẤU GIÁ**

**Điều 13. Thông báo, niêm yết đấu giá**

Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà đăng thông báo thông tin đấu giá 02 lần trên Đài Phát thanh - Truyền hình Quảng Bình và Báo Quảng Bình, thời gian thông báo lần thứ hai ít nhất 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá; niêm yết công khai tại trụ sở của Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà, Sở Xây dựng, Trung tâm dịch vụ việc làm Thanh niên tỉnh Quảng Bình và UBND phường Đức Ninh Đông.

Nội dung thông báo công khai, gồm: Sơ đồ khu đất đấu giá; mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng; giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước; thời gian, địa điểm thu tiền đặt trước, bán hồ sơ và đăng ký đấu giá; thời gian và địa điểm tiến hành cuộc đấu giá; các thông tin khác có liên quan đến việc đấu giá các lô đất.

**Điều 14. Hình thức, phương thức đấu giá; trình tự, thủ tục buổi công bố giá; cách thức tiến hành tổ chức đấu giá**

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức 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 trả giá: Số tiền trả từ giá khởi điểm trở lên

4. Cách thức tiến hành tổ chức đấu giá:

a) Trình tự, thủ tục đăng ký đấu giá và trả giá

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 gia 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.

Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà 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, diện tích...) 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 Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà. 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, Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà 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 điểm hết hạn đăng ký đã được thông báo. Sau khi bỏ phiếu, Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà cấp Giấy xác nhận đã bỏ phiếu trả giá.

Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc trong giấy tráng kim loại màu bạc rồi bỏ vào phong bì, ngoài phong bì có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu, ghi rõ họ tên, số chứng minh nhân dân (hoặc căn cước công dân/hộ chiếu) và địa chỉ của người tham gia đấu giá.

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 tham gia ký, đóng dấu của Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà 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, Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà 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, Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà 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 Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà, danh sách chỉ được công khai tại buổi công bố công khai giá đã trả.

5. Trình tự, thủ tục buổi công bố giá

a) Ổn định tổ chức:

- 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 Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà hoặc giấy tờ chứng minh đã nộp tiền đặt trước để tham gia cuộc đấu giá.

- Điểm danh, kiểm tra giấy tờ tuỳ thân trước khi mời người đã đăng ký tham gia đấu giá vào phòng đấu giá, sắp xếp chỗ ngồi, ổn định trật tự, công bố người không đủ điều kiện tham gia đấu giá (nếu có);

b) Điều hành cuộc đấu giá:

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; Giới thiệu thành phần tham dự cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.

- Phổ biến Nội quy phòng đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu toàn bộ thông tin có liên quan đến các thửa đất tại khu đất đấu giá, giải đáp thắc mắc (nếu có) của người tham gia đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm;công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về; công bố kết quả trả giá và người trúng đấu giá.

c) Trình tự, thủ tục mở miệng thùng phiếu và công bố giá đã trả của 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 thửa đất.

- Đấu giá viên công bố phiếu trả giá của từng thửa đất theo thự tự tại Quyết định 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.

d) Công bố người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá là: Người có giá trả cao nhất của từng thửa đất; có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ được Đấu giá viên công bố trúng đấu giá.

Kết quả kiểm phiếu và người trúng đấu giá của từng thửa đất một được công bố tại ngày kết thúc cuộc đấu giá và lập thành biên bản bán đấu giá.

6. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ:

- Phiếu trả giá hợp lệ là những phiếu đáp ứng đủ các điều kiện: do Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà 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.

**Điều 15. Xử lý vi phạm trong quá trình đấu giá**

**1. 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 buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) 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;

c) Thông đồng, móc nối với Đấu giá viên, tổ chức đấu giá, người có tài sản đấu giá và người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;

d) Cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, làm mất trật tự tại cuộc đấu giá;

đ) Đe dọa, cưỡng ép Đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá;

e) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

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

h) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

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

k) Các hành vi nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

**2. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá**

a) 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;

b) Thông đồng, móc nối với Đấu giá viên, nhân viên làm việc tại tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;

c) Cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, làm mất trật tự tại cuộc đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép Đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá;

đ) Đến chậm giờ theo thông báo đấu giá hoặc vi phạm các quy định của Nội quy phòng đấu giá;

e) Rút lại giá đã trả quy định tại Khoản 1, Điều 16 Quy chế này;

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

**Điều 16. Rút lại giá đã trả, từ chối ký biên bản đấu giá, từ chối kết quả trúng đấu giá**

1. 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.

2. Từ chối ký biên bản đấu giá:

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.

3.Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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

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

Người từ chối mua không được hoàn trả khoản tiền đặt trước, khoản tiền này được nộp vào Ngân sách nhà nước.

**Điều 17.Xử lý một số tình huống**

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

2. 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.

3. 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 (*Mười triệu đồng/lần trả giá*). Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì Ðấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

4. Xử lý các tình huống tại thời điểm hết hạn đăng ký tham gia đấu giá, bỏ phiếu trả giá và nộp tiền đặt trước:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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 18. Xử lýtrong trường hợp chỉ một người đăng ký tham gia đấu giá**

Tài sản đấu giá phải có ít nhất 02 người đăng ký tham gia bỏ phiếu trả giá trở lên mới tổ chức công bố người trúng đấu giá hoặc đấu tiếp nếu trả giá ngang nhau.

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 quyết định. Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà lập biên bản và hồ sơ gửi cho Sở Xây dựng trình UBND thành phố quyết định.

**Điều 19. Thời hạn, địa điểm, phương thức bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá**

1. Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà hoàn chỉnh hồ sơ đấu giá bàn giao trực tiếp cho Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình chậm nhất 03 ngày làm việc sau buổi công bố kết quả trả giá để Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Địa điểm bàn giao: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình. Địa chỉ: Số 59 Đường Lý Thường Kiệt, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

2. Trường hợp Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà đã tiến hành các trình tự, thủ tục tổ chức cuộc đấu giá nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thì Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà thông báo bằng văn bản cho Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

**Điều 20. Phê duyệt kết quả đấu giá; thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:**

1. Trình duyệt kết quả đấu giá: Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình lập hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên - Môi trường trình UBND thành phố Đồng Hới quyết định phê duyệt kết quả đấu giá để làm cơ sở cho việc lập hồ sơ giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

2. Thời hạn thanh toán: 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 ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất 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.

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

**Điều 21. Giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá**

1. Căn cứ thông báo nộp tiền trúng đấu giá, quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND thành phố Đồng Hới, người trúng đấu giá tài sản phải nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí khác theo quy định và chuyển hồ sơ cho Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà có trách nhiệm nộp hồ sơ cho Trung tâm một cửa liên thông thành phố Đồng Hới và bàn giao Giấy biên nhận hồ sơ của Trung tâm một cửa liên thông cho người trúng đấu giá để nhận kết quả theo quy định.

2. Sở Xây dựng Quảng Bình có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan để tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

**CHƯƠNG IV**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 22. Trách nhiệm của phòng Nghiệp vụ đấu giá và cá nhân có liên quan**

1. Liên hệ các phòng, ban liên quan của Sở Xây dựng, UBND thành phố Đồng Hớivà UBND phường Đức Ninh Đông để thực hiện việc thông báo, niêm yết thông tin đấu giá theo quy định.

2. Xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện đấu giá.

3. Hướng dẫn các thủ tục, nội dung, trình tự đấu giá cho khách hàng có nhu cầu.

4. Cung cấp đủ hồ sơ, tài liệu, kết quả trúng đấu giá để Sở Xây dựng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

**Điều 23. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo.**

1. Hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá trong thời hạn quy định tại Điều 20 của Quy chế này thì kết quả đấu giá thửa đất đó bị huỷ bỏ, tiền đặt trước nộp vào ngân sách Nhà nước. Nếu có hành vi cản trở, chống đối hoặc các hành vi vi phạm khác thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân hoặc người thi hành công vụ vi phạm các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất như: gây rối trật tự; loan tin, phao tin trái quy định; lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm tiết lộ bí mật, hồ sơ tài liệu và thông tin hoặc có hành vi thông đồng, móc ngoặc, gian lận, hối lộ thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích; chấp hành các quy định về quản lý đô thị, quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai và bảo vệ môi trường; người vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Nội dung nào không quy định tại quy chế này thì thực hiện theo quy định của luật Đấu giá tài sản năm 2016 và pháp luật liên quan.

**Điều 24. Điều khoản thi hành**

Quy chế này làm cơ sở để thực hiện việc đấu giá; các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng 11 thửa đất ở thuộc Dự án Khu dân cư phía Tây Bắc đường Lê Lợi, Phường Ðức Ninh Ðông, thành phố Ðồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, tổ chức, cá nhân phản ánh về Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà xem xét, giải quyết./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **GIÁM ĐỐC**  **Hà Thị Lũy** |