

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất ở đối với 87 thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (Đợt 1)

Căn cứ pháp lý:

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Luật số 37/2024/QH15 ngày 26/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025;

Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020 TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn TP. Hà Nội;

Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 về việc giao 24.606,3 m² đất tại xã Chu Phan, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 65/2025/HĐĐG ngày 14/03/2025 giữa

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh và Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;

Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, DANH MỤC SỐ LƯỢNG, DIỆN TÍCH, GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, BƯỚC GIÁ.

1.1. Tên tài sản: Quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (Đợt 1).

- Mục đích sử dụng: Đất ở

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

1.2. Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:
Giá khởi điểm được phê duyệt theo Quyết định số số 672/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND huyện Mê Linh.

STT	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng/m ²)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)
I	ĐG-03	1.909,26				
1	Lô 35	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
2	Lô 36	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
3	Lô 37	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
4	Lô 38	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
5	Lô 39	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
6	Lô 40	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
7	Lô 41	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
8	Lô 42	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
9	Lô 43	177,64	5.604.000	995.494.560	199.090.000	100.000
10	Lô 46	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
11	Lô 47	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
12	Lô 48	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
13	Lô 49	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
14	Lô 50	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
15	Lô 51	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
16	Lô 52	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000

STT	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng/m ²)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)
17	Lô 53	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
18	Lô 54	131,62	5.604.000	737.598.480	147.510.000	100.000
II	ĐG-04	1.107,58				
19	Lô 55	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
20	Lô 56	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
21	Lô 57	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
22	Lô 58	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
23	Lô 59	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
24	Lô 60	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
25	Lô 61	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
26	Lô 62	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
27	Lô 63	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
28	Lô 64	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
29	Lô 65	107,58	5.604.000	602.878.320	120.570.000	100.000
	Tổng	3.016,84		16.906.371.360	3.381.250.000	

Giá khởi điểm từ vòng đấu số 02 trở đi: là giá trả hợp lệ, cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ, cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

1.3. Bước giá: Bước giá áp dụng đối với tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá: **5.000.000 đồng** (Năm triệu đồng trên một bước giá).

ĐIỀU 2: THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN ĐẤU GIÁ.

- Thời gian xem tài sản: Từ ngày 26/3/2025 đến ngày 28/3/2025.
- Địa điểm xem tài sản: Tại thực địa khu đất đấu giá điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

(Lưu ý: Khách hàng tự bố trí phương tiện đi lại để chủ động xem thực địa các khu đất đấu giá ngoài thời gian quy định nêu trên).

ĐIỀU 3: NGÀY, GIỜ BẮT ĐẦU, HẾT HẠN BÁN HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ; NGÀY, GIỜ BẮT ĐẦU, HẾT HẠN TIẾP NHẬN HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ; ĐỊA ĐIỂM BÁN HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIẾP NHẬN HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ.

- Thời gian bắt đầu: 8h00 ngày 18/3/2025
- Thời gian hết hạn: 17h00 ngày 01/4/2025

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham đấu giá, tại:
+ Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam - Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, Khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

+ Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh - Khu Trung tâm hành chính huyện, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội.

Lưu ý: Khách hàng tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia: dgts.moj.gov.vn; và liên hệ đến Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được hướng dẫn mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

ĐIỀU 4: THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM, ĐIỀU KIỆN, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ; THÀNH PHẦN HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ.

4.1. Thời gian, địa điểm: Từ 8h00 ngày 18/3/2025 đến 17h00 ngày 01/4/2025

Người tham gia đấu giá nộp **trực tiếp** hồ sơ tham gia đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (*Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam*) hạn cuối đến **17 giờ 00 phút ngày 01/4/2025** (*trong giờ hành chính, trừ ngày nghỉ theo quy định*) tại:

+ Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam - Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, Khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

+ Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh - Khu Trung tâm hành chính huyện, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội.

4.2. Điều kiện, cách thức đăng ký; đối tượng đăng ký tham gia đấu giá:

4.2.1. Những người được đăng ký tham gia đấu giá

- Cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119, Điều 125 Luật Đất đai 2024, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia, nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian, địa điểm quy định; không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

- Trường hợp nhận ủy quyền tham gia đấu giá: Một người chỉ được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của một người. Người đã tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người khác.

- Thực hiện đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian quy định tại Thông báo đấu giá tài sản.

4.2.2. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá

- 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.

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

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này.

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

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016;

4.3. Hồ sơ tham gia đấu giá:

- Một người tham gia đấu giá có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất, mỗi một thửa đất phải nộp 01 bộ hồ sơ với điều kiện mỗi thửa đất phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá (hồ sơ được bỏ vào phong bì khổ A4, phong bì do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá cung cấp cho khách hàng), hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm các giấy tờ sau:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*mẫu có đóng dấu treo của Công ty đấu giá*)

+ Bản sao hợp lệ các giấy tờ sau: CCCD/CC (có chức năng quét mã QR Code). Trường hợp các Giấy tờ nêu trên bị thất lạc hoặc bị thu hồi theo quy định phải có xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú.

+ Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá : Bản chính (do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam phát hành) hoặc bản sao

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (*nếu có*) (*Khoản tiền “Báo có” trên Sao kê của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá là tài liệu chứng minh người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước*)

***Lưu ý:**

- **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** là căn cứ pháp lý để xác định thông tin về ký hiệu thửa đất đã đăng ký đấu giá. Nếu trên tờ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá không ghi ký hiệu thửa đất thì Phiếu đăng ký đó sẽ bị loại.

- Ký hiệu thửa đất ghi trong **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Nếu ký hiệu thửa đất ghi trong **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì khi xét điều kiện tham gia

phiên đấu giá thì **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** đó sẽ bị loại, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** không ký và ghi rõ họ tên được xác định là không đủ điều kiện, không được xét tư cách tham gia đấu giá.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá đã mua không được đổi, trả lại trong bất kỳ trường hợp nào.

- Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác của hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Thông báo, Quy chế đấu giá và bảo mật thông tin đăng ký của mình.

ĐIỀU 5: ĐĂNG KÝ VÀ RÚT LẠI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ; XÁC ĐỊNH ĐIỀU KIỆN NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

5.1. Đăng ký tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu tham gia đấu giá, đáp ứng điều kiện theo quy định tại **mục 4.2.1 khoản 4.2 Điều 4** Quy chế này chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại **khoản 4.3 Điều 4** Quy chế này và thực hiện nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian và địa điểm quy định tại Thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá.

5.2. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

- Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người tham gia đấu giá xin rút hồ sơ tham gia đấu giá phải có đơn xin rút hồ sơ tham gia đấu giá gửi đến Công ty Đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam, khoản tiền đặt trước đã nộp được hoàn trả lại chậm nhất sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người tham gia đấu giá không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ tham gia đấu giá chỉ được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp.

5.3. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá:

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá QSD đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và Phương án đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ, nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá và phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn 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 tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

ĐIỀU 6: NGÀY, GIỜ BẮT ĐẦU, HẾT HẠN NỘP TIỀN ĐẶT TRƯỚC ĐẤU GIÁ.

- Thời gian bắt đầu: 8h00 ngày 18/3/2025
- Thời gian hết hạn: 17h00 ngày 01/4/2025

Thông tin nộp tiền đặt trước: Người tham gia nộp tiền đặt trước vào một trong các tài khoản sau:

Tên tài khoản: **Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam**

+ Số tài khoản: **0511.666.88888** tại: Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: **1110.0287.9654** tại: Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: **160563.6868** tại: Ngân hàng BIDV – Chi nhánh SGD 3



Nội dung: Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD nộp tiền đặt trước đấu giá đối với số lượng” thửa đất tại “vị trí thửa đất đăng ký đấu giá”, huyện Mê Linh.

Ví dụ: **Nguyễn Văn A (0123456789)** nộp tiền đặt trước đấu giá đối với “**01**” thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh.

Lưu ý:

- Khách hàng tự chịu phí chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước theo mức phí quy định của Ngân hàng (nếu có).

- Mọi khoản tiền đặt trước “**Báo có**” vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam sau 17h00’ ngày 01/04/2025 được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng khách hàng.

- Khách hàng nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt, trường hợp đăng ký nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền cộng gộp cho nhiều thửa thì khách hàng phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký

tham gia đấu giá. Nếu nộp góp tiền mà thiếu tiền thì toàn bộ hồ sơ các thửa đất đã đăng ký được coi là không hợp lệ và không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

*- Trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước cho các thửa đất đấu giá ít hơn tổng số thửa đất đăng ký tham gia đấu giá thì phải "**GHI RÕ**" từng ký hiệu thửa đất đăng ký đấu giá tương ứng trong phần nội dung nộp tiền đặt trước.*

- Trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước cho các thửa đất đấu giá ít hơn tổng số thửa đất đăng ký tham gia đấu giá, đã ghi rõ ký hiệu thửa đất đăng ký đấu giá trong phần nội dung nộp tiền đặt trước nhưng ký hiệu đó không trùng với ký hiệu thửa đất trong đơn đăng ký đã nộp thì hồ sơ đó sẽ bị loại, khách hàng chỉ được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp.

- Công ty ĐGHD Đấu giá Việt Nam không có bất kỳ thỏa thuận nào với người tham gia đấu giá về việc nộp tiền vào số tài khoản khác số tài khoản đã được quy định tại Thông báo đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá này.

*- Khách hàng tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được "**Báo có**" vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam theo thông báo đấu giá đã phát hành chậm nhất đến 17h00' ngày 01/4/2025. Tất cả các trường hợp "**Báo có**" sau 17h00' ngày 01/4/2025 được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng khách hàng*

ĐIỀU 7: THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ.

- Thời gian tổ chức đấu giá (dự kiến): 08 giờ 00 phút ngày 04/04/2025 (Thứ Sáu).

- Địa điểm đấu giá (dự kiến): Tại Hội trường Trung tâm Văn hóa Thông tin và Thể thao huyện Mê Linh.

** Lưu ý: - Người tham gia phiên đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá chậm nhất vào lúc 07 giờ 00 phút ngày 04/04/2025 để làm thủ tục vào hội trường đấu giá.*

- Trường hợp bất khả kháng có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam sẽ thông báo kịp thời đến Người có tài sản đấu giá, người đủ điều kiện tham gia đấu giá theo đúng quy định pháp luật về đấu giá tài sản.

- Hồ sơ đấu giá tài sản được đăng tải công khai, ĐỀ NGHỊ người tham gia đấu giá tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người tham gia đấu giá không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC, HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ.

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

8.2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tối thiểu 05 vòng tại cuộc đấu giá. Đấu giá từng khu đất.

Trình tự tổ chức theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá:

***. Trước ngày tổ chức phiên đấu giá:**

- Các khách hàng có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải chuẩn bị hồ sơ theo Điều 4 Quy chế này và nộp hồ sơ đăng ký trong thời gian quy định theo Thông báo đã phát hành.

***. Tại buổi tổ chức phiên đấu giá:**

- Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, công bố danh sách người tham gia đấu giá, phát mã số và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; phổ biến quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu về khu đất đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá, số vòng đấu giá bắt buộc và khoảng thời gian tối đa giữa các vòng trả giá, đặt giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu; điều hành cuộc đấu giá, chấp nhận giá theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản.

8.2.1. Cách thức thực hiện đấu giá theo hình thức bỏ phiếu nhiều vòng (05 vòng bắt buộc)

- Đối với 05 vòng đấu giá bắt buộc:

+, Tại vòng đấu giá số 01, người tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (trên phiếu trả giá có ghi rõ ký hiệu thửa đất đấu giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký).

+, Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, người tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá (người tham gia đấu giá có thể viết nội dung “*không tiếp tục trả giá*” hoặc “*không tiếp tục đấu giá*” trên phiếu trả giá và bỏ phiếu này vào hòm phiếu theo quy định mà không thể hiện bằng lời nói. Từ những vòng đấu tiếp theo, người đã viết “*không tiếp tục trả giá*” hoặc “*không tiếp tục đấu giá*” sẽ không được nhận phiếu trả giá và tham gia trả giá các vòng sau.

+, Trường hợp ngay tại vòng bỏ phiếu đầu tiên mà người tham gia đấu giá viết “*không tiếp tục trả giá*” hoặc “*không tiếp tục đấu giá*” vào phiếu trả giá của mình thì bị coi là vi phạm quy chế cuộc đấu giá và quy định pháp luật về việc tham gia đấu giá, khách hàng không được tiếp tục tham gia đấu giá các vòng tiếp theo đối với các thửa đất đó.

+, Tất cả những người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá “**bắt buộc**” phải tham gia trả giá tại vòng đấu đầu tiên (vòng đấu giá số 01) với mức giá khởi điểm đã được xác định cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá và là mức giá đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm của vòng đấu giá được xác định là mức giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi

điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

- Kể từ sau vòng đấu giá thứ 05, tại các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng đấu bất kỳ mà:

+, Nếu chỉ có duy nhất 01 khách hàng trả giá, phiếu trả giá và giá trả hợp lệ (tất cả các khách hàng khác đều ghi vào phiếu trả giá là “*không tiếp tục trả giá*” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc “*không tiếp tục trả giá*”) thì khách hàng đó được xác định ngay là người trúng đấu giá.

+, Nếu không còn khách hàng tham gia đấu giá nào trả giá tiếp thì lấy kết quả của vòng đấu trước liền kề để xét giá. Việc xét lại giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề để xác định người trúng đấu giá chỉ thực hiện đối với những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ và không thuộc trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá. Tất cả các khách hàng đáp ứng đủ điều kiện của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) khách hàng có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp, tại vòng đấu liền kề có từ 02 (hai) khách hàng trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

+, Tại vòng đấu giá bất kỳ, chỉ xét tư cách người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá đối với các phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ. Tất cả các khách hàng đã viết vào phiếu trả giá nội dung “*không tiếp tục trả giá*” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc “*không tiếp tục trả giá*” được coi là **“không còn nguyện vọng trả giá hoặc xét giá trúng đấu giá với mức giá bằng giá khởi điểm của vòng đấu đó”**.

+, Tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá chỉ được bán sau khi đã qua đủ **05 vòng đấu giá bắt buộc** trừ trường hợp: tại vòng đấu giá bất kỳ trước vòng số 05, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện Mê Linh phê duyệt cộng thêm 04 (bốn) bước, thì xác định là người trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

8.2.2. Cách thức tiến hành ghi giá trả và bỏ phiếu trả giá:

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để ghi giá muốn trả vào phiếu trả giá cho từng thửa đất và bỏ phiếu vào hòm phiếu theo thời gian quy định. Tất cả người tham gia đấu giá sẽ thực hiện bỏ phiếu trả giá trong cùng 01 (một) lần theo từng vòng đấu giá.

- Thời gian viết Phiếu trả giá và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu cho mỗi vòng đấu giá là: không quá **20** (hai mươi) phút. Thời gian cụ thể của từng vòng đấu sẽ được Đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá.

- Khách hàng trực tiếp bỏ phiếu trả giá của mình vào hòm phiếu, không nhờ khách hàng khác bỏ phiếu hộ, trường hợp nhờ người khác bỏ phiếu hộ dẫn đến thất lạc phiếu trả giá thì khách hàng phải tự chịu trách nhiệm về việc đó. Khi Phiếu trả giá đã

được bỏ vào hòm phiếu, khách hàng không được rút lại Phiếu trả giá với bất kỳ lý do nào.

- Trường hợp ghi phiếu có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (*trước khi bỏ phiếu trả giá*) thì việc đổi phiếu phải trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng trước khi nhận tờ phiếu trả giá mới.

- Khi thời gian bỏ phiếu đã kết thúc (đồng hồ đếm ngược hiển thị thời gian về **00:00**), **các phiếu trả giá nộp muộn sẽ không được tiếp nhận với bất kỳ lý do nào.**

- Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá của mỗi vòng đấu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; công bố thông tin về tính hợp lệ của phiếu trả giá; công bố các phiếu trả giá có nội dung “*Không tiếp tục trả giá*” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc “*Không tiếp tục trả giá*” và người tham gia đấu giá đó sẽ không được tham gia trả giá tại các vòng đấu tiếp theo.

- Kết thúc mỗi vòng đấu giá, sau khi thực hiện các thủ tục kiểm phiếu theo quy định và xác định kết quả trả giá của vòng đấu, chuyển sang vòng đấu tiếp theo, Đấu giá viên công bố công khai giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo đối với từng thửa đất và tiến hành thủ tục phát phiếu trả giá của vòng đấu; các thủ tục viết và bỏ phiếu trả giá của vòng đấu thực hiện theo quy định. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ hoặc phiếu trả giá có nội dung “*Không tiếp tục trả giá*” tại vòng đấu trước thì không được tiếp tục tham gia trả giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

8.2.3. Nguyên tắc xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá

- **Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ:**

+ **Phiếu trả giá hợp lệ:** là phiếu do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành (*phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức đấu giá tài sản*), Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên.

+, **Giá trả hợp lệ:** là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá (giá trả phải có nghĩa, rõ nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng). Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá. **Trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng sai bước giá sẽ được mặc định làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.** Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp thì coi như vi phạm quy chế đấu giá, không được xét giá và bị áp dụng hình thức xử lý theo quy định của pháp luật.

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

- Giá khởi điểm của các thửa đất đưa ra đấu giá: 5.604.000đ/m² (Năm triệu, sáu trăm linh tư nghìn đồng trên một mét vuông).

- Bước giá quy định là: **5.000.000 đồng** (Năm triệu đồng trên một bước giá).

+ Các mức giá trả hợp lệ đúng bước giá quy định sẽ có số tiền hàng trăm nghìn là 604.000đ.

+ Ví dụ: Giá khởi điểm là: 5.604.000 đồng → Giá trả hợp lệ là: 5.604.000 đồng → 10.604.000 đồng → 15.604.000 đồng → 20.604.000 đồng → 25.604.000 đồng → 30.604.000 đồng

+ **KHÔNG** xét giá trong trường hợp các khách hàng ghi giá trả kết hợp cả số và chữ (tại mục giá trả bằng số hoặc giá trả bằng chữ) như sau: 10,604 TRIỆU ĐỒNG; 15 TRIỆU 604 NGHÌN ĐỒNG....

- **Phiếu trả giá không hợp lệ:** là Phiếu trả giá không đáp ứng yêu cầu của Phiếu hợp lệ, phiếu rách nát, tẩy xóa, không ghi giá trả, trả giá không đúng bước giá, giá trả không có nghĩa, không ký và ghi đầy đủ họ tên; phiếu không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định; các trường hợp được xác định là phiếu không hợp lệ quy định tại Quy chế này.

- **Xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá:**

+ **Người trúng đấu giá:** là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất sau khi đã thực hiện qua 05 vòng đấu giá bắt buộc trừ trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 05, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 04 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

+ **Giá xét trúng đấu giá:** là giá trả hợp lệ và cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm.

- Tiền sử dụng trong đấu giá (mặc định): *Việt Nam đồng.*

- Giá trả ghi trên phiếu đấu giá (mặc định): *đơn vị tính trên 01 (một) mét vuông.*

8.2.4. Xử lý tình huống phát sinh:

- 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, tại bất kỳ vòng đấu giá nào kể từ vòng đấu thứ nhất, nếu người đã trả giá cao nhất và hợp lệ thông báo rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố mức giá đó là giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo, thì việc xác định giá khởi điểm của vòng tiếp theo căn cứ theo mức giá thấp liền kề mức giá đã rút lại hoặc nếu mức giá thấp liền kề là giá khởi điểm của vòng hiện tại thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo được cộng thêm một bước giá. Người rút lại giá đã trả của thửa đất đó bị tịch thu khoản tiền đặt trước đối với thửa đất đã rút lại giá đã trả.

- Trường hợp, đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà ngay 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 thửa đất đó được coi là đấu giá không thành.

- Các tình huống phát sinh khác sẽ được Đấu giá viên căn cứ diễn biến thực tế để quyết định và xử lý phù hợp theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Diễn biến của cuộc đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá 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 (*Theo quy định tại Khoản 2 Điều 44 Luật đấu giá tài sản*)

8.2.5. Biên bản đấu giá.

Diễn biến của cuộc đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá 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; Đại diện TTPTQĐ huyện Mê Linh nơi có khu đất đấu giá; Đại diện của những người tham gia đấu giá. Nếu người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá được coi là từ chối kết quả trúng đấu giá, không được nhận lại tiền đặt trước.

ĐIỀU 9: XỬ LÝ TIỀN ĐẶT TRƯỚC; CÁC TRƯỜNG HỢP BỊ TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ; CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC.

9.1. Xử lý tiền đặt trước đấu giá.

Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được trừ vào tiền trúng đấu giá phải nộp, toàn bộ số tiền này được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật.

Các trường hợp không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá được nhận lại bằng chuyển khoản trong thời hạn **03 ngày làm việc** kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. *Người tham gia đấu giá cung cấp số tài khoản chính chủ của người đã đăng ký tham gia đấu giá để nhận lại tiền đặt trước.* Trường hợp không cung cấp số tài khoản hoặc không dùng tài khoản, người tham gia đấu giá phải trực tiếp mang theo CCCD/CC đến Ngân hàng để nhận lại bằng tiền mặt. Mọi khoản phí phát sinh trong việc nhận lại tiền đặt trước (nếu có) do người tham gia đấu giá có trách nhiệm chi trả theo mức phí quy định của từng Ngân hàng.

9.2. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Không nộp phiếu trả giá;
- Gây rối, cản trở, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;
- Không tuân theo sự hướng dẫn của đấu giá viên tại cuộc đấu giá;
- Vi phạm quy định tại Khoản 9.3 Điều này.

9.3. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản này, cụ thể:

+ *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 Luật đấu giá tài sản;

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

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

ĐIỀU 10: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ.

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

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng 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 khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

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

- Ký Biên bản đấu giá.

- Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế. Nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra giám sát của Nhà nước trong quá trình xây dựng.

- Khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khi xây dựng xong công trình, người trúng đấu giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật ban đầu, nếu gây ra hư hỏng.

- Thực hiện đúng các cam kết đã ký kết trong quá trình tham gia đấu giá.

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 11: HÌNH THỨC, THỜI HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

11.1. Hình thức nộp:

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện, cơ quan Thuế cùng cấp gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo thông tin được quy định tại thông báo nộp tiền sử dụng đất do Cơ quan thuế ban hành.

11.2. Thời gian nộp tiền trúng đấu giá:

- Trong thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Trong thời hạn là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

ĐIỀU 12: PHÊ DUYỆT KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ, GIAO ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đấu giá thành do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chuyển trả, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền thuê đất lập hồ sơ trình TTPTQĐ huyện Mê Linh quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất.

Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã, thị trấn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Trung tâm Phát

triển quỹ đất có văn bản đề nghị phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá.

ĐIỀU 13: NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ.

- Người nộp hồ sơ tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Người có tài sản/Tổ chức hành đấu giá tài sản không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, giờ theo thông báo và quy chế đã quy định;

- Người tham gia đấu giá là 01 (một) người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá (**Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ**). Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một người tham gia đấu giá, nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 phiên đấu giá thì không được đại diện cho người tham gia đấu giá khác.

- Người tham gia đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, ngồi đúng vị trí ban tổ chức phiên đấu giá đã sắp xếp, không đi lại tự do, không tự ý đổi chỗ ngồi, không nói chuyện trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá "**KHÔNG SỬ DỤNG ĐIỆN THOẠI**" hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức 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 hút thuốc, không mang chất cháy nổ, chất kích thích vào khu vực tổ chức đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự đấu giá,

- Người tham gia đấu giá tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá 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 phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đim giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Các trường hợp vi phạm, tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo Quy chế đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, 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.

ĐIỀU 14: XỬ LÝ VI PHẠM

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, 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 (*Điều 70 Luật đấu giá tài sản 2016*).

- Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, 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 (Điều 71 Luật đấu giá tài sản 2016).

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn quy định thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước đấu giá đã nộp.

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

- Tổ chức đấu giá tài sản, Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định tại Phương án đấu giá và Quy chế đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào mức độ và tính chất của hành vi vi phạm.

ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trường hợp trước ngày tổ chức đấu giá, nếu có sự thay đổi về số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, giá khởi điểm, thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, đề nghị người tham gia đấu giá phối hợp thực hiện.

- Khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá chỉ được trả lại trong trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với người có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

- Khách hàng đã mua hồ sơ, được hiểu là đã tự tìm hiểu về khu đất đấu giá và có nhu cầu tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không giải quyết bất kỳ yêu cầu nào của khách hàng trong việc đề nghị trả lại hồ sơ đã mua và nhận lại khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với lý do không còn nhu cầu.

- Người mua hồ sơ tham gia đấu giá có nhu cầu lấy hóa đơn thì phải cung cấp đầy đủ thông tin (tên, địa chỉ, mã số thuế, Email nhận hóa đơn điện tử) chậm nhất trước thời điểm kết thúc việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Sau thời điểm này, Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam lập hóa đơn tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định pháp luật về hóa đơn, chứng từ

- Hồ sơ đấu giá tài sản được đăng tải công khai, ĐỀ NGHỊ các khách hàng tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của khách hàng không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

- Quyết định của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá là quyết định cuối cùng và các bên phải thực hiện theo, đồng thời Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định đó. Tất cả các hành vi cản trở hoạt động của đấu giá viên, gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá, đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên.... của người tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

Người có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này.

Mọi trường hợp phát sinh giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trường hợp bản Quy chế này không quy định, khiếu nại và tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Quy chế cuộc đấu giá được ban hành gồm 16 Điều, Thông báo đấu giá tài sản là tài liệu không thể tách rời bản Quy chế này.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
ĐẤU GIÁ VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Thu Giang