

Số: 1112/QC-ĐGTS

Thừa Thiên Huế, ngày 23 tháng 5 năm 2024

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Quyết định số 1829/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND thành phố Huế phê duyệt Phương án bán đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với 39 lô đất thuộc khu đất xen ghép Tổ 4, khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 3598/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND thành phố Huế điều chỉnh Phương án và danh mục đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đất xen ghép Tổ 4, khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 6787/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND thành phố Huế về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 4790/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND thành phố Huế về việc điều chỉnh Quyết định số 6787/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND thành phố Huế về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 21/3/2024 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở 11 lô đất thuộc khu đất xen ghép trên địa bàn thành phố Huế;

Căn cứ Bản vẽ điều chỉnh hoàn công mặt bằng cắm mốc phân lô L18 thuộc khu đất xen ghép Tổ 4, khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 382/2023/HĐDVĐGTS ngày 08 tháng 12 năm 2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 83/2024/HĐSĐBS ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Hương Sơ, phường An Đông và phường Vỹ Dạ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Sau khi thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế (gọi tắt là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất Lô L18 - Dự án HTKT khu đất xen ghép Tổ 04, Khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với các điều, khoản như sau:

Điều 1. Số lượng, vị trí, đặc điểm lô đất đấu giá, nơi có lô đất đấu giá; mục đích, thời hạn, hình thức sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, thông tin quy hoạch, giấy tờ về quyền sử dụng đất và cơ quan có tài sản đấu giá

1. Số lượng, vị trí, đặc điểm lô đất đấu giá, nơi có lô đất đấu giá: Dự án HTKT khu đất xen ghép Tổ 04, Khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế: 01 lô đất (Lô L18).

2. Mục đích, thời hạn, hình thức sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật các lô đất đấu giá:

a) Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị.

b) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

c) Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

d) Hạ tầng kỹ thuật: Dự án HTKT khu đất xen ghép Tô 04, Khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế: Hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư theo dự án đầu tư được phê duyệt.

3. Thông tin quy hoạch các lô đất đấu giá: Dự án HTKT khu đất xen ghép Tô 04, Khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế:

- Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch phân lô đất ở do UBND thành phố Huế phê duyệt.

- Quy hoạch xây dựng: Thực hiện theo thông tin quy hoạch xây dựng do UBND thành phố Huế phê duyệt tại Quyết định số 19384/QĐ-UBND ngày 17/10/2016 và Quyết định số 6983/QĐ-UBND ngày 15/9/2022, cụ thể như sau:

- *Chi giới xây dựng:*

+ Đối với các đường quy hoạch 16,5m và 19,5m: lùi 4,0m so với chi giới đường đỏ;

+ Đối với đường quy hoạch 13,5m: lùi 3,0m so với chi giới đường đỏ;

+ Đối với các đường nội bộ 6,0m (đường bê tông hiện trạng) và 6,5m: chi giới xây dựng trùng với chi giới đường đỏ;

+ Đối với đường thoát hiểm 1,0m: lùi 0,5m so với đường thoát hiểm.

- *Mật độ xây dựng:* $\leq 80\%$.

- *Chiều cao công trình:* ≤ 4 tầng và $\leq 18,0$ m; tầng 1 cao 3,9m, các tầng còn lại cao 3,6m.

- *Cốt nền so với vỉa hè:*

+ Trường hợp chi giới xây dựng lùi so với chi giới đường đỏ: cốt nền công trình xây dựng cao +0,45m so với cốt vỉa hè.

+ Trường hợp chi giới xây dựng trùng với chi giới đường đỏ: cốt nền công trình xây dựng cao +0,20m so với cốt vỉa hè.

- *Độ vron tối đa của ban công:*

+ Đối với các đường quy hoạch 13,5m, 16,5m và 19,5m: độ vron tối đa của ban công là 1,4m.

+ Đối với các đường nội bộ 6,0m (đường bê tông hiện trạng) và 6,5m: ban công không được vượt quá ranh giới lô đất.

+ Đối với đường thoát hiểm 1,0m phía sau các lô đất: tầng 2 trở lên có thể đưa ban công, sê nô hoặc các bộ phận khác của công trình (không được tạo thành lô gia hay buồng phòng) nhưng không được vượt quá ranh giới lô đất.

- Ngoài những quy định trên, việc xây dựng công trình phải tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

4. Hồ sơ giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 21/3/2024 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở 11 lô đất thuộc khu đất xen ghép trên địa bàn thành phố Huế.

- Dự án HTKT khu đất xen ghép Tô 04, Khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế: Quyết định số 1829/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND thành phố Huế về việc

phê duyệt Phương án bán đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với 39 lô đất thuộc khu đất xen ghép Tô 04, khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế; Quyết định số 6787/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND thành phố Huế về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá; Quyết định số 3598/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND thành phố Huế về việc điều chỉnh Phương án và danh mục đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đất xen ghép tô 04, khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế; Quyết định số 4790/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND thành phố Huế về việc điều chỉnh Quyết định số 6787/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND thành phố Huế về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá.

- Bản vẽ điều chỉnh hoàn công mặt bằng cấm mốc phân lô L18 thuộc khu đất xen ghép Tô 4, khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế.

5. Cơ quan có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế. Địa chỉ: Tầng 2 – Khu nhà B – Trung tâm Hành chính công thành phố Huế tại số 01 Lê Việt Lượng, phường Xuân Phú, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Điện thoại: 0234.3898980.

Điều 2. Tên tài sản đấu giá, giá đất khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá của tài sản đấu giá và tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá

1. Tên tài sản, số lượng, giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá của tài sản đấu giá:

Stt	Ký hiệu lô đất	Số thửa	Tờ bản đồ	Vị trí - Loại đường	Diện tích (m ²)	Giá đất khởi điểm để đấu giá QSD đất ở		Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá (đồng)	Ghi chú
						Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)			
1	Lô L18 - Dự án HTKT khu đất xen ghép Tô 04, Khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế	1134	16	Vị trí 1, đường quy hoạch 6.5m	166,5	13.500.000	2.247.750.000	449.550.000	70.000.000	Đất ở quy hoạch phân lô đã đấu tư hạ tầng
Tổng cộng:					166,5		2.247.750.000	449.550.000		

Ghi chú: Giá đất khởi điểm để đấu giá nêu trên chưa bao gồm lệ phí trước bạ về đất và các khoản phí, lệ phí khác theo quy định. Người trúng đấu giá phải nộp lệ phí trước bạ về đất (theo giá trúng đấu) và các khoản phí, lệ phí khác theo quy định hiện hành.

2. Tiền đặt trước: Khoản tiền mà hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá. Tiền đặt trước quy định cụ thể đối với lô đất tại khoản 1 Điều 2 Quy chế cuộc đấu giá này. **Khách hàng nộp tiền đặt trước từ ngày 12/6/2024 đến 17 giờ 00 ngày 14/6/2024** và nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế theo số tài khoản **116869099999** tại **Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thừa Thiên Huế.**

Nội dung nộp tiền đặt trước ghi: “Tên người tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất phường Hương Sơ, thành phố Huế.

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước trước thời gian quy định là tự nguyện và tự chịu trách nhiệm về khoản tiền đã nộp. Tiền đặt trước được xác định theo giấy của Ngân hàng, được xác nhận có trong tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh

Thừa Thiên Huế và khách hàng nộp chứng từ nộp tiền cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế trước khi tổ chức đấu giá.

Trường hợp trước ngày mở cuộc đấu giá, có thay đổi (về giá khởi điểm hoặc các thông tin khác so với thông tin đã niêm yết, thông báo công khai) mà người tham gia đấu giá từ chối không tham gia đấu giá tiếp thì Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế phải hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản từ chối của người tham gia đấu giá.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho những người không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá trừ trường hợp người tham gia đến nhận sau thời gian quy định là tự nguyện và tự chịu trách nhiệm đối với việc nhận lại này.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế nộp vào ngân sách thành phố Huế khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Số tiền này được trừ vào nghĩa vụ phải thanh toán của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp trúng đấu giá (kể từ thời điểm công bố kết quả 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.

3. Bước giá: là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá sau so với lần trả giá liền kề trước đó. Bước giá quy định cụ thể đối với từng lô đất tại khoản 1 Điều 2 Quy chế cuộc đấu giá này và được tính cho một vòng đấu/lô đất kể từ vòng đấu thứ 2 trở đi. Trong từng vòng đấu, người tham gia đấu giá có nhu cầu tiếp tục trả giá, thì mức giá trả của vòng sau phải đảm bảo tăng cao hơn hoặc bằng so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước cộng với bước giá quy định.

4. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/hồ sơ/lô đất.

Tiền bán hồ sơ không hoàn trả lại, trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức thì cá nhân, hộ gia đình tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

Điều 3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá và xem hồ sơ giấy tờ có liên quan

1. Xem tài sản đấu giá: Từ ngày niêm yết đấu giá tài sản cho đến ngày 12 tháng 6 năm 2024 tại địa điểm: Dự án HTKT khu đất xen ghép Tổ 04, Khu vực 2, phường Hương Sơ, thành phố Huế: 01 lô đất (Lô L18). Khách hàng có nhu cầu xem tài sản liên hệ, đăng ký trong giờ hành chính tại Trung tâm đến ngày 10/6/2024 để được Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế tổ chức, hướng dẫn xem vào các ngày 11 và 12/6/2024.

* Khách hàng có quyền xem hoặc không xem tài sản đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá không xem tài sản thì xem như chấp nhận về thông tin liên quan đến tài sản đấu giá và không có quyền khiếu nại về việc này. Mọi thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin tài sản phải thông báo bằng văn bản cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản giải quyết trước 02 (hai) ngày mở cuộc đấu giá. Nếu như không có khiếu nại gì thì người đăng ký tham gia đấu giá chấp nhận những thông tin liên quan đến tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản trong cuộc đấu giá hoặc sau khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

2. Xem hồ sơ giấy tờ có liên quan: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết đấu giá tài sản cho đến 17 giờ 00 ngày 14 tháng 6 năm 2024 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá

Trung tâm tổ chức bán hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính từ ngày niêm yết đấu giá tài sản cho đến 17 giờ 00 ngày 14 tháng 6 năm 2024 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế, địa chỉ: số 17 Nguyễn Văn Linh, phường An Hoà, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 5. Thời gian, địa điểm đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

Trung tâm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính từ ngày niêm yết đấu giá tài sản cho đến 17 giờ 00 ngày 14 tháng 6 năm 2024 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế, địa chỉ: số 17 Nguyễn Văn Linh, phường An Hoà, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 6. Người đăng ký tham gia đấu giá, điều kiện, cách thức đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Người được đăng ký tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất và cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và đúng các quy định khác của Luật Đất đai 2013. Trong mỗi lô đất thì (01) một hộ gia đình chỉ được 01 (một) cá nhân tham gia đấu giá (theo căn cước công dân/giấy xác nhận thông tin nơi cư trú).

2. Người 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 Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế; 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 quyền sử dụng đất đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá quyền sử dụng đất đấu giá;

c) Người có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

e) Người không có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Quy chế cuộc đấu giá này.

Người tham gia đấu giá tự rà soát thông qua việc xem tài sản, hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản đấu giá và chịu trách nhiệm pháp lý khi vi phạm về quy định những người không được đăng ký tham gia đấu giá.

3. Điều kiện, cách thức, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

a) Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật về đất đai và các quy định có liên quan có nhu cầu tham gia đấu giá chấp nhận giá khởi điểm. Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành, có Đơn đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch.

b) 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 cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản theo đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá; Người tham gia đấu giá được quyền đăng ký đấu giá một hoặc nhiều lô đất khác nhau vào Đơn đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất và nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tương ứng với số lô đã đăng ký trong Đơn. Đối với mỗi lô đất đăng ký, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá được cấp 01 (một) phiếu tham gia đấu giá để vào phòng đấu giá và chỉ có hiệu lực cho một lần tham gia đấu giá/01 lô đất đấu giá. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế thống nhất với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định việc cho phép những người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá thừa đất trước, nếu không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá thì được quyền tham gia đấu giá thừa đất sau (nếu tiền đặt trước của thừa đất trước lớn hơn hoặc bằng tiền đặt trước của thừa đất sau) và phải nộp thêm tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

c) Hồ sơ tham gia đấu giá tài sản: Khi đăng ký tham gia đấu giá, hộ gia đình, cá nhân nộp Đơn đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất (theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế phát hành) kèm theo các loại giấy tờ sau gồm 02 bản sao có chứng thực:

* Căn cước công dân, giấy đăng ký kết hôn của vợ, chồng.

* Trường hợp cá nhân chưa đăng ký kết hôn: Hồ sơ kèm Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của UBND xã, phường, thị trấn nơi thường trú.

* Trường hợp có sự không trùng khớp về nơi thường trú thì nộp giấy xác nhận thông tin nơi cư trú của người đăng ký tham gia đấu giá.

* Trường hợp đấu giá theo ủy quyền: Hồ sơ kèm theo Văn bản ủy quyền tham gia đấu giá tài sản (bản chính) hợp lệ, trong đó ghi rõ nội dung, phạm vi ủy quyền và thời hạn ủy quyền kèm Căn cước công dân của người được ủy quyền.

Ghi chú: Ngoài Đơn đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế nhận bản sao có chứng thực các loại giấy tờ nêu trên. Hồ sơ không trúng đấu giá không hoàn trả lại.

Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: **Vào lúc 08 giờ 00 ngày 17 tháng 6 năm 2024.**
2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế - Địa chỉ: 17 đường Nguyễn Văn Linh, phường An Hoà, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 8. Nội quy phòng đấu giá

1. Mỗi hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được cử 01 (một) người vào phòng đấu giá; Đến dự cuộc đấu giá đúng thời gian, địa điểm đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá và Thông báo đấu giá; Mang theo bản chính Căn cước công dân và Văn bản ủy

quyền (nếu đấu giá theo uỷ quyền) để kiểm tra, đối chiếu khi vào phòng đấu giá và ngồi đúng vị trí được Ban tổ chức chỉ dẫn.

2. Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá; Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào khác trong phòng đấu giá; không được tự ý đi ra ngoài nếu không được sự cho phép của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

3. Nghiêm cấm các hành vi: 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 đim 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.

* Các trường hợp vi phạm không chấp hành Nội quy phòng đấu giá là vi phạm Quy chế đấu giá, các trường hợp này người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 9. Nguyên tắc đấu giá tài sản

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
3. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

4. Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành và chỉ được tiến hành khi có từ 02 (hai) khách hàng trở lên đăng ký tham gia đấu giá 01 lô đất.

Điều 10. Hình thức đấu giá, số vòng, phương thức đấu giá, thời gian tối đa các lần trả giá, phiếu trả giá và biên bản đấu giá

1. Hình thức đấu giá, số vòng: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, theo từng vòng và không hạn chế số vòng trả giá; đấu giá từng lô đất. Được tiến hành thực hiện theo trình tự thủ tục cuộc đấu giá như sau: Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; Công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (Trung tâm quy định thời gian tối đa cho từng vòng bỏ phiếu: Là không quá 05 phút kể từ thời điểm phát phiếu đấu giá); Phát số cho người tham gia đấu giá; Hướng dẫn cách trả 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, hình thức đấu giá và phương thức đấu giá; Điều hành việc trả giá, lập Biên bản đấu giá theo quy định của pháp luật tại cuộc đấu giá; Lập biên bản đối với hành vi vi phạm Quy chế cuộc đấu giá (nếu có).

2. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên. Việc trả giá được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên điều hành yêu cầu phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu đấu giá của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá;
- Sau khi kiểm đếm, số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề:

- Sau 03 lần nhắc lại mức giá trả cao nhất của vòng đấu và mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo mà vẫn còn khách hàng yêu cầu trả giá tiếp. Đấu giá viên điều hành yêu cầu phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả tiếp theo vào phiếu đấu giá của mình;

- Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

- 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.

3. Phiếu trả giá: Người tham gia đấu giá trả giá mua tài sản thông qua phiếu trả giá (theo mẫu) do Trung tâm phát.

a. Phiếu trả giá hợp lệ:

- Phiếu trả giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền) đã đăng ký tại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Phiếu trả giá phải ghi đầy đủ nội dung yêu cầu trong phiếu và có mức trả giá bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm đã công bố cộng với bước giá theo quy định (trừ vòng trả giá thứ nhất). Trường hợp phiếu đấu giá có sự sai lệch giữa giá trị bằng số và bằng chữ thì giá trị bằng chữ được xem là giá đấu chính thức.

b. Phiếu trả giá không hợp lệ: Phiếu trả giá không đảm bảo điều kiện quy định ở điểm a khoản 3 Điều này hoặc phiếu trả giá dưới giá khởi điểm cộng với bước giá quy định.

* Phiếu đấu giá không hợp lệ là phiếu vi phạm Quy chế cuộc đấu giá. Các trường hợp này người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá.

4. Biên bản đấu giá: Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào Biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá tài sản phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá - những thành viên Hội đồng tham dự cuộc đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá và được đóng dấu của Trung tâm. Kết quả đấu giá được trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

Điều 11. Xử lý và xác định người mua tài sản trong trường hợp rút lại giá đã trả và từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Rút lại giá đã trả: Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá: 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 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 12. Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ về đất trong trường hợp đấu giá thành, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ về đất:

Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND thành phố Huế, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Huế có trách nhiệm thông báo kết quả trúng đấu giá cho người trúng đấu giá biết để thực hiện nộp đủ số tiền trúng đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ về đất vào ngân sách Nhà nước thành phố Huế; Đồng thời, thông báo kết quả trúng đấu giá cho Chi cục Thuế thành phố Huế để thực hiện việc thu nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá, lệ phí trước bạ về đất theo quy định.

- Thông báo nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ về đất: Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND thành phố Huế, người trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ trực tiếp Chi cục Thuế thành phố Huế để kê khai lập thủ tục nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ về đất vào ngân sách nhà nước thành phố Huế; đồng thời, Chi cục Thuế thành phố Huế có trách nhiệm thông báo cho người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ về đất vào ngân sách nhà nước thành phố Huế.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ về đất: Trong thời gian không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo của Chi cục Thuế thành phố Huế.

Quá thời hạn quy định nêu trên, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ về đất vào ngân sách nhà nước thành phố Huế mà không có sự đồng ý bằng văn bản của UBND thành phố Huế thì người trúng đấu giá xem như bỏ cuộc. Số tiền đặt trước (đã chuyển thành tiền đặt cọc) đối với lô đất trúng đấu giá được sung vào công quỹ Nhà nước.

Trường hợp người trúng đấu giá không liên hệ Chi cục Thuế thành phố Huế để kê khai lập thủ tục hoặc không nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất, thông báo lệ phí trước bạ về đất thì người trúng đấu giá xem như bỏ cuộc. Số tiền đặt trước (đã chuyển thành tiền đặt cọc) đối với lô đất trúng đấu giá được sung vào công quỹ Nhà nước.

** Ghi chú: Số tiền trúng đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm lệ phí trước bạ về đất. Người trúng đấu giá phải nộp thêm lệ phí trước bạ về đất theo quy định hiện hành.*

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi nộp đủ số tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ về đất vào ngân sách thành phố Huế, chuyển giấy nộp tiền cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Huế. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Huế có trách nhiệm chuyển giấy nộp tiền sử dụng đất, giấy nộp tiền lệ phí trước bạ về đất cùng các hồ sơ liên quan cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Huế (thông qua Trung tâm Hành chính công thành phố Huế) để trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Huế chủ trì, phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Huế và UBND phường nơi có đất đấu giá thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định hiện hành.

** Ghi chú: Chi phí liên quan đến việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.*

Điều 13. Đấu giá không thành

1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- c) Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và cuộc đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
- d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

đ) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;

e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

g) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật Đấu giá tài sản.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, Trung tâm trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và Trung tâm.

Điều 14. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy trong các trường hợp sau:

a) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản;

c) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

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

đ) Người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước thành phố Huế theo quy định tại khoản 2 Mục IX Phương án

đấu giá, số tiền đặt trước (đã chuyển thành tiền đặt cọc) đối với lô đất trúng đấu giá được sung vào công quỹ Nhà nước.

2. Trường hợp kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Mục này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tiền, quyền sử dụng đất đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy theo quy định tại khoản 1 Mục này thì Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Huế báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Huế trình UBND thành phố Huế ban hành Quyết định hủy kết quả đấu giá. Việc tổ chức đấu giá lại được thực hiện như đối với đấu giá lần đầu.

Điều 15. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

b) Người rút lại giá đã trả quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản: Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó;

c) Các trường hợp vi phạm không chấp hành Nội quy phòng đấu giá là vi phạm Quy chế cuộc đấu giá được quy định tại Điều 8 của Quy chế cuộc đấu giá này;

d) Phiếu đấu giá không hợp lệ là phiếu vi phạm Quy chế cuộc đấu giá được quy định tại khoản 3 Điều 10 của Quy chế cuộc đấu giá này.

Trong các trường hợp nêu trên, người điều hành có quyền tạm ngưng cuộc đấu giá để lập Biên bản xử lý vi phạm và mời người vi phạm rời khỏi phòng đấu giá.

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia 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 đim 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: Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản: Tại cuộc đấu giá nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

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

Khoản tiền đặt trước phải nộp toàn bộ vào ngân sách thành phố Huế.

Điều 16. Tổ chức thực hiện:

Quy chế cuộc đấu giá này được công khai tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi hoàn thành việc đấu giá tài sản tại Điều 01. Các vấn đề có liên quan đến trình tự, thủ tục đấu giá không quy định tại Quy chế này được thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo Quy chế cuộc đấu giá này.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân thành phố Huế;
- Trung tâm PTQĐ thành phố Huế;
- Các Phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính Kế hoạch, Tư pháp thành phố Huế;
- UBND phường Hương Sơ;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HSDG.



Phan Tiến Dũng

