|  |  |
| --- | --- |
| **SỞ TƯ PHÁP NGHỆ AN**  **TRUNG TÂM DVĐGTS**  Số: 20/QĐ-ĐGTS | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  Nghệ An, ngày 02 tháng 6 năm 2022 |

**QUYẾT ĐỊNH**

***Ban hành Quy chế đấu giá tài sản:*** *Quyền sử dụng đối với 31 lô đất ở tại các vùng quy hoạch chia lô đất ở xã Thanh Đồng, huyện Thanh Chương*

**GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/06/2017;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai; Số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản; Số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: Số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 3837/QĐ-UBND ngày 07/08/2009 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định lại chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản trực thuộc Sở Tư pháp;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Nghệ An: Số 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An; Số 07/2021/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Căn cứ Quyết định số 783/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 của UBND huyện Thanh Chương về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại các xã trên địa bàn huyện Thanh Chương (Đợt 1 năm 2022);

Căn cứ Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 01/06/2022 của UBND huyện Thanh Chương về việc lựa chọn Đơn vị tổ chức đấu giá tài sản quyền sử dụng đất (Đợt 1);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 20/2022/HĐĐG ngày 02/6/2022 ký kết giữa UBND huyện Thanh Chương và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Nghệ An,

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá tài sản: Quyền sử dụng đối với 31 lô đất ở tại các vùng quy hoạch chia lô đất ở xã Thanh Đồng, huyện Thanh Chương.

**Điều 2**. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

**Điều 3.** Cán bộ, viên chức Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Nghệ An; khách hàng đăng ký tham gia đấu giá; các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận****:*  - Như Điều 3;  - Sở Tư pháp (b/c);  - UBND huyện Thanh Chương;  - UBND xã Thanh Đồng;  - Trung tâm DVĐGTS Nghệ An;  - Lưu: VT. | **GIÁM ĐỐC**      **Nguyễn Ngọc Minh** |

|  |  |
| --- | --- |
| SỞ TƯ PHÁP NGHỆ AN  **TRUNG TÂM DVĐGTS**  **---------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  **---------------------------** |

**QUY CHẾ ĐẤU GIÁ GIÁN TIẾP**

**CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục áp dụng cho việc đấu giá Quyền sử dụng đối với 31 lô đất ở tại các vùng quy hoạch xã Thanh Đồng, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

**Điều 2. Nguyên tắc đấu giá**

1. Buổi công bố giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Buổi công bố giá phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Quy chế này và quy định pháp luật về đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá không được trả giá thấp hơn giá khởi điểm.

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

5. Kết quả buổi công bố giá phải được mọi cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tôn trọng.

**CHƯƠNG II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3.Tài sản đấu giá**

***1. Tài sản đấu giá:*** Quyền sử dụng đối với 31 lô đất ở tại các vùng quy hoạch xã Thanh Đồng, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

***2. Số lượng:*** 31 lô đất ( có Thông báo chi tiết các ký hiệu lô đất, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền hồ sơ, giá tối thiểu phải trả kèm theo).

**Điều 4. Thông báo, niêm yết việc đấu giá tài sản**

1. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Nghệ An đăng thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên Báo Nghệ An ngày 03/6/2022 và ngày 08/6/2022;

2. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Nghệ An niêm yết Thông báo đấu giá tài sản tại Bảng tin Huyện Thanh Chương, Bảng tin UBND xã Thanh Đồng, và Bảng tin Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 03/6/2022 đến hết ngày 24/6/2022.

**Điều 5. Hình thức, phương thức đấu giá**

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp.

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

**Điều 6. Đối tượng được tham gia đấu giá**

1. Thuộc đối tượng theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật đất đai và quy định tại Khoản 1 Điều 8 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh Nghệ An.

2. Có khả năng tài chính, sử dụng đất đúng quy hoạch xây dựng, 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.

3. 01 cá nhân, tổ chức được đăng ký đấu giá cùng lúc nhiều lô đất.

**Điều 7. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá**

Là những trường hợp thuộc đối tượng không được đăng ký đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 8 bản quy định ban hành kèm theo Quyết định 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh Nghệ An, gồm:

1. 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;

2. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản, thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện buổi công bố giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của các thành viên Hội đồng đấu giá và của đấu giá viên điều hành buổi công bố giá; người trực tiếp xác định giá khởi điểm; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp xác định giá khởi điểm;

3. Người có thẩm quyền quyết định đưa quỹ đất ra đấu giá, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người có thẩm quyền quy định tại điểm này;

4. Các cá nhân trong cùng 01 hộ gia đình, có quan hệ vợ chồng hoặc 02 công ty con trong công ty mẹ thì không đăng ký đấu giá cùng 01 lô đất.

5. Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại Điều 6 và Điều 7 Quy chế này.

**Điều 8. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.**

Các đối tượng quy định tại Điều 6 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm 02 bản sao Chứng minh thư nhân dân và 02 bản sao sổ hộ khẩu (cả quyển) hoặc 02 bản sao Căn cước Công dân có xác nhận công chứng hoặc chứng thực kèm Phong bì trả giá gồm Đơn đăng ký đấu giá và Phiếu trả giá theo mẫu của Trung tâm

2. Trong trường hợp nhận uỷ quyền phải có Hợp đồng ủy quyền theo quy định về chứng thực hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Thông tư 01/2020/TT-BTP ngày 3/3/2020 của Bộ Tư pháp. Một cá nhân chỉ được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của một người khác đối với 01 lô đất.

4. Cam kết thực hiện đầy đủ những quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất và Quy chế này;

5. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định;

6. Nộp đủ số tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

7. Khách hàng đến đăng ký tham gia đấu giá hoặc tham gia buổi công bố giá tại Trung tâm yêu cầu thực hiện các quy định hiện hành về phòng chống Covid.

**Điều 9. Thời gian, địa điểm mua hồ sơ tham gia đấu giá**

Thời gian, địa điểm mua hồ sơ tham gia đấu giá: từ ngày 03/6/2022 đến ngày 23/6/2022 tại UBND xã Thanh Đồng.

**Điều 10. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá**

1. Hồ sơ đấu giá phải nộp gồm: 02 Bản sao Hộ khẩu, bản sao CMND/căn cước đã được công chứng hoặc chứng thực; Bìa hồ sơ phải ghi rõ, chính xác họ tên, địa chỉ cá nhân/tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; Giấy tờ khác liên quan (nếu có).

2. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ đấu giá: Ngày 24/06/2022 (Từ 07h30'' đến 09h45'') tại Hội trường UBND xã Thanh Đồng.

**Điều 11. Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá**

1. Mức tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá: Theo Thông báo đấu giá đã được niêm yết.

2. Thời gian, hình thức nộp tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá:

\* Nộp tiền thông qua tài khoản ngân hàng: Khách hàng phải xác định số tiền đặt trước + tiền hồ sơ đấu giá phải nộp tương ứng với lô đất mình đăng ký đấu giá để nộp vào:

Số tài khoản: 160214851899999 mở tại Ngân hàng Eximbank CN Vinh.

Tên chủ tài khoản : Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Nghệ An

\* Thời gian nộp: Khách hàng nộp tiền vào tài khoản nêu trên trong các ngày 21,22,23/6/2022 trong giờ hành chính (Trước 17h ngày 23/6/2022)

\* Nội dung nộp tiền: Họ và tên + đấu giá đất xã Thanh Đồng ( Không ghi số lô,Vùng quy hoạch)

\* Một giấy nộp tiền đặt trước chỉ được dùng để đặt trước cho một lô đất đấu giá, không nộp gộp tiền đặt trước của nhiều lô đất vào một giấy nộp tiền, không nộp tiền đặt trước của một lô đất đấu giá bằng nhiều phiếu nộp tiền đặt trước. Nếu giấy nộp tiền không đúng quy định thì khách hàng không được tham gia đấu giá.

\* Trường hợp nộp tiền thay thì phải thể hiện rõ họ tên người nộp và người được nộp thay; (Ví dụ: Ông Nguyễn Văn A Nộp tiền đấu giá đất tại xã Thanh Đồng cho ông Nguyễn Văn B).

\* Với hình thức chuyển tiền qua tài khoản bằng internet banking thì tiền phải vào tài khoản trước 17h ngày 23/6/2022 và có sao kê giao dịch chuyển khoản đã thành công có dấu xác nhận của ngân hàng.

**Điều 12. Thời gian, địa điểm bỏ Phong bì trả giá vào Thùng phiếu**

1. Địa điểm đặt Thùng phiếu: tại Hội trường UBND xã Thanh Đồng.

2. Thời gian tổ chức bỏ Phong bì trả giá vào Thùng phiếu:

Ngày 24/06/2022: Từ 07h30'' đến 09h45''.

**Điều 13. Thời gian, địa điểm tổ chức công bố giá**

1. Thời gian tổ chức công bố kết quả trả giá**:** 10 giờ ngày 24/06/2022.

2. Địa điểm: tại Hội trường UBND xã Thanh Đồng.

**Điều 14. Những trường hợp không tổ chức công bố giá**

Trong các trường hợp sau đây, Trung tâm không tổ chức công bố giá và hoàn trả lại tiền hồ sơ cho người tham gia đấu giá:

- Trước ngày tổ chức buổi công bố giá, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có văn bản yêu cầu dừng việc tổ chức buổi công bố giá.

- Trường hợp lô đất đấu giá không có hồ sơ hoặc chỉ có 01 hồ sơ đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Lô đất đấu giá không thành

**Điều 15. Quy trình bỏ Phong bì trả giá vào Thùng phiếu**

1. Người tham gia đấu giá điền thông tin đầy đủ, chính xác tên và địa chỉ cá nhân/tổ chức, số lô, diện tích, vùng quy hoạch của thửa đất đăng ký đấu giá vào **Đơn đăng ký tham gia đấu giá đất ở** *( theo mẫu kèm theo trong Hồ sơ)*.

2. Điền thông tin đầy đủ, chính xác các thông tin tên và địa chỉ cá nhân/tổ chức, số lô, diện tích, vùng quy hoạch của lô đất đấu giá và ghi giá muốn đấu giá vào **Phiếu trả giá** gồm giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên

\* Khách hàng điền thông tin vào Đơn đăng ký tham gia đấu giá và Phiếu trả giá phải sử dụng bút bi màu xanh (Không chấp nhận Đơn/Phiếu viết bằng bút tự xóa/ xóa được hoặc bút nét chữ màu đen)

\* Chữ ký trong đơn đăng ký; Phiếu trả giá; Danh sách trúng đấu giá phải trùng chữ ký của khách hàng đăng ký hoặc người được ủy quyền. Trường hợp sai lệch chữ ký sẽ bị coi là không hợp lệ và không được công nhận kết quả trúng đấu giá.

(*Phiếu trả giá do Trung tâm phát hành, có đóng dấu của Trung tâm, được phát hành trong bộ hồ sơ đấu giá).*

***\* Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đảm bảo các yếu tố sau:***

*- Phiếu đấu giá phải điền đầy đủ thông tin cá nhân họ tên, địa chỉ, số CMND, CCCD, Hộ chiếu; ghi đầy đủ, chính xác số ký hiệu lô thửa và diện tích lô thửa đất đăng ký đấu giá; ghi đầy đủ giá trả bằng số, giá trả bằng chữ; phiếu phải thể hiện rõ địa danh, thời gian đăng ký trả giá và ký, ghi rõ họ tên; Tên người tham gia đấu giá trên Phiếu trả giá, tên trên mặt trước Phong bì chứa phiếu trả giá đã niêm phong phải trùng với tên Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.*

*- Giá trả ghi trong Phiếu đấu giá tối thiểu bằng giá khởi điểm; Giá trả bằng số và bằng chữ phải khớp nhau.*

*- Phiếu còn nguyên vẹn, không tẩy xóa, rách nát.*

***\* Phiếu trả giá không hợp lệ thuộc các trường hợp:***

*- Phiếu trả giá không ghi đầy đủ thông tin cá nhân.*

*- Phiếu trả giá không ghi số ký hiệu hoặc diện tích lô thửa đất đấu giá.*

*- Phiếu trả giá có giá trả thấp hơn giá khởi điểm.*

*- Phiếu trả giá ghi số tiền bằng số và số tiền bằng chữ không khớp nhau.*

*- Phiếu trả giá ghi số tiền bằng chữ không có chữ đồng.*

*- Phiếu trả giá bị tẩy xóa, rách nát và không đầy đủ nội dung như đã nêu ở phần Phiếu trả giá hợp lệ.*

3. **Niêm phong Phong bì trả giá:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá bỏ vào Phong bì trả giá các giấy tờ sau:

***+ Đơn đăng ký tham gia đấu giá đất ở***

***+ Phiếu trả giá đã được điền đầy đủ thông tin, đã ghi giá đấu giá***

***( Trường hợp trong Phong bì trả giá chỉ có phiếu trả giá được coi là không hợp lệ)***

- Dán kín các mép Phong bì trả giá, niêm phong, ký vào các góc phong bì.

4. Người đăng ký đấu giá hoặc người được ủy quyền (nếu có) đến tại địa điểm đặt Thùng phiếu để bỏ Phong bì trả giá vào Thùng phiếu:

- Đăng ký với Trung tâm để làm thủ tục bỏ Phong bì trả giá.

- Xuất trình phiếu nộp tiền đặt trước.

- Trung tâm kiểm tra phiếu nộp tiền đặt trước; kiểm tra niêm phong của Phong bì trả giá;

- Người đăng ký đấu giá tự tay mình bỏ Phong bì trả giá đã được niêm phong (sau khi được kiểm tra) vào Thùng phiếu đã được niêm phong.

- Người đăng ký đấu giá ký xác nhận đã nộp Phong bì trả giá.

**Điều 16. Niêm phong Thùng phiếu**

1. Khóa và niêm phong Thùng phiếu trước khi thực hiện bỏ Phong bì trả giá:

07h30’ ngày 24/6/2022, đại diện các bên UBND huyện Thanh Chương, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Nghệ An, UBND xã Thanh Đồng, đại diện người tham gia đấu giá thực hiện kiểm tra bên trong Thùng phiếu đảm bảo Thùng phiếu trống, thực hiện khóa nắp Thùng phiếu và dán niêm phong Thùng phiếu (trừ miệng Thùng phiếu để bỏ Phong bì trả giá). Việc niêm phong phải được lập thành văn bản.

2. Đến thời điểm chốt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, đại diện các bên UBND huyện Thanh Chương, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Nghệ An, UBND xã Thanh Đồng, đại diện người tham gia đấu giá thực hiện dán niêm phong miệng Thùng phiếu. Việc niêm phong phải được lập thành văn bản.

**Điều 17. Trình tự công bố giá**

1. Điểm danh những người đủ điều kiện tham gia buổi công bố giá để vào Hội trường (Phòng) đấu giá. Người đăng ký đấu giá khi điểm danh phải xuất trình CMND và giấy tờ hợp lệ thay thế; phiếu nộp tiền hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước (bản gốc) để kiểm tra. Nếu là người được uỷ quyền thì phải có Hợp đồng uỷ quyền theo quy định;

2. Trung tâm giới thiệu thành viên tham dự buổi công bố giá, người điều hành buổi công bố giá và thành viên Tổ giúp việc;

3. Đấu giá viên phổ biến Quy chế đấu giá tài sản và Nội quy Phòng đấu giá;

4. Trung tâm, đại diện người có tài sản giải đáp thắc mắc (nếu có) của người tham gia đấu giá.

5. Mở niêm phong Thùng phiếu: Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất 01 người đại diện người đăng ký đấu giá tham gia đấu giá kiểm tra sự nguyên vẹn niêm phong 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.

6. Bóc niêm phong các Phong bì trả giá.

Đấu giá viên điều hành mời ít nhất 01 người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn niêm phong của từng Phong bì trả giá; Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc từng Phong bì trả giá.

7. Công bố Đơn đăng ký và Phiếu trả giá:

- Đấu giá viên tiến hành công bố lần lượt Đơn đăng ký và Phiếu trả giá; Công bố Đơn đăng ký và Phiếu trả giá hợp lệ; Công bố giá trả của Phiếu trả giá.

- Công bố Đơn đăng ký và Phiếu trả giá không hợp lệ;

- Việc công bố đồng thời được Tổ thư ký công khai, hiển thị Phiếu trả giá, tổng hợp giá trả của từng người trả giá lên màn chiếu tại Hội trường công bố giá.

- Đấu giá viên điều hành công bố số người đăng ký tham giá đấu giá, số Phiếu trả giá hợp lệ, không hợp lệ, giá trả cao nhất của từng lô đất;

**Điều 18. Xác định người trúng đấu giá**

1. Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ và trả giá cao nhất, ít nhất bằng giá tối thiểu theo Thông báo

2. Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau chưa xác định được người trúng đấu giá thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người đó theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp để chọn ra người trúng đấu giá cho lô đất đó. Giá khởi điểm để đấu giá tiếp là giá đã trả khi bỏ phiếu gián tiếp. 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. Trường hợp trong Thùng phiếu có từ 02 phong bì trả giá trở lên nhưng chỉ có 01 phiếu trả giá hợp lệ thì cuộc đấu giá không thành.

4. Đấu giá viên điều hành công bố kết quả đấu giá.

**Điều 19. Xử lý các tình huống trong buổi công bố giá**

1. Rút lại giá đã trả

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, 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

2. 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 trúng đấu giá 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.

3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá 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.

**Điều 20. Xử lý khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá**

1. Tiền đặt trước được trả lại trong các trường hợp sau

Người không trúng đấu giá mà không vi phạm các quy định về đấu giá được hoàn trả lại tiền đặt trước;

Trường hợp trả tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản, người đăng ký đấu giá phải chịu tiền phí chuyển khoản.

2. Những trường hợp không trả lại tiền đặt trước

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

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

- Bị truất quyền tham gia buổi công bố giá do có hành vi vi phạm quy định tại điều 22 Quy chế này.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản và quy định tại Khoản 1 Điều 20 Quy chế này;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản Khoản 2 Điều 20 Quy chế này.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản và Khoản 3 Điều 20 Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá đúng thời gian theo quy định trong Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cấp có thẩm quyền.

**Điều 21. Xử lý các trường hợp vi phạm**

1. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia buổi công bố giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản. Cụ thể như sau:

- 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 dìm 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.

2. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia buổi công bố giá nếu không tuân theo sự hướng dẫn của đấu giá viên tại cuộc đấu giá.

3. Các hành vi cản trở việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và Phong bì trả giá đều bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

1. Quyền của người trúng đấu giá:

a) Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai;

c) 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.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Nộp đầy đủ, đúng thời hạn số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan Thuế;

b) Nộp lệ phí trước bạ theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Chấp hành các quyết định xử lý vi phạm khi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

**Điều 23. Thẩm quyền của người điều hành buổi công bố giá**

1. Người điều hành buổi công bố giá có quyền tạm dừng hoặc dừng buổi công bố giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý người tham gia đấu giá vi phạm Quy chế đấu giá và Nội quy phòng đấu giá.

2. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng.

**Điều 24. Thẩm quyền của người có tài sản đấu giá**

1. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá.

2. Tham dự, giám sát buổi công bố giá do Trung tâm tổ chức.

3. Yêu cầu tổ chức đấu giá dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản.

4. Yêu cầu đấu giá viên điều hành buổi công bố giá dừng buổi công bố giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên điều hành có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật đấu giá; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản.

**Điều 25. Những quy định khác trong buổi công bố giá**

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại Hội trường đấu giá đúng thời gian quy định theo thông báo và theo Quy chế đấu giá đã niêm yết. Sau lần điểm danh thứ 3 mà người đăng ký đấu giá không có mặt hoặc khi buổi công bố giá đã khai mạc những người tham gia đấu giá mới có mặt đều không được tham gia đấu giá và thuộc vào diện vắng mặt không có lý do.

2. Chỉ có người đăng ký đấu giá có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào Phòng đấu giá. Người đăng ký đấu giá tham gia đấu giá không được tự ý ra khỏi Phòng đấu giá; không được sử dụng điện thoại di động, không hút thuốc lá và không được đi lại lộn xộn trong Phòng đấu giá trong thời gian diễn ra buổi công bố giá; Phải tuân thủ Quy chế đấu giá tài sản và Nội quy Phòng đấu giá; tuân thủ sự điều hành của người điều hành buổi công bố giá trong suốt thời gian đấu giá.

3. Khi buổi công bố giá đang tiến hành thì chỉ có đại diện người có tài sản; tổ giám sát đấu giá; lực lượng công an; đấu giá viên, các chuyên viên đấu giá mới được ở tại Hội trường công bố giá để giám sát và hướng dẫn cho người tham gia đấu giá.

4. Mọi ý kiến khiếu nại, thắc mắc của người đăng ký đấu giá phải được trình bày tại buổi công bố giá và trước khi tiến hành bóc niêm phong Thùng phiếu để được xem xét, giải quyết. Trung tâm không giải đáp, giải quyết đối với các thắc mắc, khiếu nại được trình bày khi bắt đầu bóc niêm phong Thùng phiếu.

Trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc buổi công bố giá tổ chức, cá nhân nếu có khiếu nại, tố cáo phải làm đơn gửi Trung tâm hoặc các cơ quan liên quan để được xem xét, giải quyết theo quy định hiện hành.

Việc giải quyết các khiếu nại, tố cáo liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại tố cáo, Luật Đất đai và các quy định hiện hành về đấu giá.

5. Ngoài những quy định trên đây, người đăng ký đấu giá đăng ký tham gia đấu giá phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật về đấu giá tài sản như: Luật đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định số 82/2020/NĐ-CP Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã;Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh Nghệ An ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An; Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 26. Trách nhiệm của Trung tâm và cá nhân có liên quan**

1. Phối hợp với các cơ quan có liên quan để thực hiện việc thông báo, niêm yết thông tin đấu giá;

2. Hướng dẫn các nội dung, thủ tục, trình tự đấu giá cho người đăng ký đấu giá có nhu cầu tham gia đấu giá.

3. Cung cấp đủ hồ sơ, tài liệu sau phiên đấu giá để UBND Huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An phê duyệt kết quả trúng đấu giá kịp thời.

4. Đôn đốc người đăng ký đấu giá trúng đấu giá nộp tiền trong thời hạn theo quyết định phê duyệt của UBND Huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

**Điều 27. Điều khoản thi hành**

Cán bộ, viên chức Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Nghệ An; các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người đăng ký tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế đấu giá này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, tổ chức, cá nhân phản ánh về Trung tâm để được xem xét, giải quyết./.

|  |
| --- |
| **GIÁM ĐỐC**  **Nguyễn Ngọc Minh** |