

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2024

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và  
Đông Bưng, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình**

*Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;*

*Căn cứ các Nghị định: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 của Bộ Tài chính về việc Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá;*

*Căn cứ Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;*

*Căn cứ Quyết định số 46/QĐ-UBND (cấp lần đầu) ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Hòa Bình Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đông Bưng, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2288/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đông Bưng, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đông Bưng, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đông Bưng, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn;*



Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình như sau:

## CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, nêu rõ quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức thực hiện đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

### Điều 2. Giải thích từ ngữ:

#### 1. Giá khởi điểm:

- Giá khởi điểm của vòng 1 là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (theo Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và xóm Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn).

- Giá khởi điểm vòng 2 trở đi: Là giá trả cao nhất tại vòng trước liền kề, Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

2. Bước giá: Mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá tối thiểu là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Không hạn chế bước giá tối đa.

3. Trang thông tin điện tử về đấu giá trực tuyến: có địa chỉ tên miền là [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn), được Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt đưa vào đề án đấu giá trực tuyến và được Sở tư pháp Thành phố Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 163/QĐ-STP ngày 17 tháng 06 năm 2020.

4. Phương thức trả giá lên: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

5. Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế đấu giá này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

6. Ngày là ngày dương lịch, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

7. Giờ là giờ được ghi nhận trên hệ thống website [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn) (hoặc [lvo.vn](http://lvo.vn)), được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.



8. Thời gian là thời gian của hệ thống website lacvietauction.vn (hoặc lvo.vn), được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1.000.000 giây.

9. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong bản Quy chế đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá tài sản.

## CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 3. Tài sản đấu giá:

**3.1. Tên tài sản:** Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

**3.2. Diện tích khu đất:** 113.065,5 m<sup>2</sup>.

#### **3.3. Loại đất:**

- Đất ở tại nông thôn (ONT) 43.317,8 m<sup>2</sup>, cụ thể: Khu đất nhà ở liên kề, biệt thự, số lượng gồm 152 thửa đất ở.

- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV) 20.042,5 m<sup>2</sup>.

- Đất có mặt nước chuyên dùng (MNC) 3.162,6 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông (DGT) 38.007,3 m<sup>2</sup>.

- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối (SON) 2.970,9 m<sup>2</sup>.

- Đất xây dựng cơ sở văn hoá (DVH) 898,6 m<sup>2</sup>.

- Đất thương mại, dịch vụ (TMD) 2.739,9 m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng khác 1.925,9 m<sup>2</sup>.

#### **3.4. Giao đất, cho thuê đất**

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất 43.317,8 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn.

b) Cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất 2.739,9 m<sup>2</sup> đất thương mại, dịch vụ.

c) Giao đất không thu tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất diện tích 67.007,8 m<sup>2</sup> để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, gồm: Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV) 20.042,5 m<sup>2</sup>; đất có mặt nước chuyên dùng (MNC) 3.162,6 m<sup>2</sup>; đất giao thông (DGT) 38.007,3 m<sup>2</sup>; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối (SON) 2.970,9 m<sup>2</sup>; đất xây dựng cơ sở văn hoá (DVH) 898,6 m<sup>2</sup>; đất công



trình công cộng khác 1.925,9 m<sup>2</sup>.

Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung của dự án chủ đầu tư phải thực hiện quyết toán theo quy định, toàn bộ diện tích đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực (đất giao thông, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất khu vui chơi giải trí công cộng, cấp điện, cấp thoát nước...), chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho UBND xã Nhuận Trạch quản lý theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

**3.5. Vị trí, địa điểm khu đất đấu giá: xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình.**

- Phía Bắc: Giáp đường giao thông liên xã.
- Phía Nam: Giáp Khu dân cư và dự án Legacy Hill Hoà Bình.
- Phía Đông: Giáp Khu dân cư xóm Đồng Sẻ, xã Nhuận Trạch.
- Phía Tây: Giáp đất ruộng xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch.

**3.6. Hạ tầng kỹ thuật thừa đất:**

- Hiện trạng trên đất không có công trình, vật kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.
- Khu đất được UBND huyện Lương Sơn phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn tại Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 09/6/2022.
- Tổ chức trúng đấu giá là chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt.

**3.7. Tài sản trên đất:** Đất đã được giải phóng mặt bằng.

**3.8. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất** (theo Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và xóm Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn): **302.651.937.000 đồng** (Ba trăm linh hai tỷ, sáu trăm năm mươi một triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình để thẩm định, phê duyệt, thực hiện thi công, nghiệm thu theo quy định. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, thực hiện quyết toán chi phí đầu tư xây dựng của dự án, toàn bộ diện tích đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho các cấp chính quyền địa phương quản lý theo đúng quy định. Trường hợp, các khoản chi phí này được quyết toán hoặc được cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, điều tra kết luận thấp hơn chi phí sử dụng để tính toán chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền



sử dụng đất của dự án, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất thì tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp phần chênh lệch này vào ngân sách nhà nước. Trường hợp số liệu theo quyết toán hoặc cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, điều tra kết luận cao hơn chi phí sử dụng để tính toán trong phương án giá đã được phê duyệt giá khởi điểm thì tổ chức trúng đấu giá được tính vào vốn đầu tư của dự án theo quy định.

Trường hợp tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có đề xuất thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình), làm thay đổi phương án giá đất, thì UBND huyện Lương Sơn có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường và hướng dẫn, yêu cầu tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung đảm bảo việc xác định giá đất theo đúng mục đích sử dụng đất, đúng quy định, tránh thất thu ngân sách nhà nước.

**3.9. Tiền đặt trước: 60.530.387.400 đồng (Sáu mươi tỷ, năm trăm ba mươi triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng).**

**3.10. Mức phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: 5.000.0000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Năm triệu đồng trên một hồ sơ).**

**3.11. Bước giá: 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng).**

**3.12. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất**

**3.12.1. Đất ở tại nông thôn:**

- Diện tích là: 43.317,8 m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm theo thời hạn của dự án; người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được sử dụng đất ổn định lâu dài (theo quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013).

**3.12.2. Đất thương mại, dịch vụ**

- Diện tích là: 2.739,9 m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: Sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ.
- Hình thức giao đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

**3.13. Tiến độ thực hiện Dự án**

Tổ chức trúng đấu giá là chủ đầu tư thực hiện dự án theo tiến độ được phê duyệt tại Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh



Hòa Bình quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và xóm Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn.

**Điều 4. Hình thức, phương thức, nguyên tắc tổ chức đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá:**

**1. Hình thức đấu giá:** Đấu giá trực tuyến.

Số vòng trả giá: Tối đa 05 vòng, thời gian tối đa của mỗi vòng trả giá không quá 10 phút.

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

**3. Việc mở cuộc đấu giá tiến hành theo nguyên tắc:**

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
- 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.
- Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.
- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

**4. Điều kiện tổ chức đấu giá:**

- Việc mở cuộc đấu giá được tiến hành theo nguyên tắc:
  - + Số đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá tối thiểu là 02 Nhà đầu tư.
  - + Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc tại thời điểm mở cuộc đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì Đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo Cơ quan có thẩm quyền quyết định tạm dừng tổ chức cuộc đấu giá, Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá hoặc chấp nhận chờ đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

**Điều 5. Đơn vị có tài sản đấu giá:**

- Đơn vị có tài sản đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn.
- Địa chỉ: Tiểu khu 12, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

**Điều 6. Tổ chức thực hiện đấu giá tài sản:**

- Tổ chức thực hiện đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.
- Trụ sở tại: Số 49, phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

**Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:**



## **1. Đối tượng tham gia đấu giá**

Nhà đầu tư là tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 55, Điểm đ Khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 và Điểm a, Khoản 2, Điều 119 Luật Đất đai năm 2013, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn tại Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND huyện Lương Sơn; tổ chức kinh tế phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư: Năng lực tài chính - thương mại, khả năng thu xếp vốn và năng lực triển khai thực hiện dự án; kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự. Trường hợp liên danh, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được xác định bằng tổng năng lực, kinh nghiệm của các thành viên liên danh; nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên trong liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.

Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án, nhà đầu tư quyết định thành lập doanh nghiệp dự án để thực hiện dự án hoặc trực tiếp thực hiện dự án. Việc tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể doanh nghiệp dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư và quy định của pháp luật có liên quan.

## **2. Điều kiện tham gia đấu giá**

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 58, Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013, quy định pháp luật về đấu giá, quy định pháp luật về đầu tư và các quy định khác có liên quan, cụ thể như sau:

### **2.1. Có đủ năng lực về tài chính**

Để thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất dự án theo quy hoạch; theo thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật dự án được cơ quan chuyên môn thẩm tra, thẩm định và được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện dự án xây dựng nhà ở, theo quy định tại Khoản 2, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; yêu cầu tổ chức kinh tế đáp ứng đủ các nội dung sau:

Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án (*Chứng minh bằng văn bản hợp lệ*); tổng mức đầu tư đối với dự án như sau:



STT	Khoản mục đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	Tiền sử dụng đất	302.651.937.000	Theo Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 của UBND tỉnh Hòa Bình
II	Chi phí thực hiện dự án	274.874.730.000	Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 46/QĐ-UBND ngày 03/08/2023 của UBND tỉnh Hòa Bình
III	<b>Tổng mức đầu tư (I+II)</b>	<b>577.526.667.000</b>	

Như vậy, Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn là  $20\% \times 577.526.667.000 = 115.505.333.400$  đồng (*Một trăm mười lăm tỷ, năm trăm linh lăm triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm đồng*).

Đồng thời vốn chủ sở hữu phải đáp ứng được cho tất cả các dự án của nhà đầu tư đang triển khai thực hiện;

- Có khả năng huy động vốn từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác để thực hiện dự án (*Chứng minh bằng văn bản hợp lệ*);

- Có văn bản cam kết về việc không có nợ xấu tại các Tổ chức tín dụng;

- Có văn bản xác nhận của Cơ quan thuế về việc không nợ thuế Nhà nước;

- Việc chứng minh vốn chủ sở hữu và khả năng huy động vốn để đảm bảo việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư được xem xét trên cơ sở Báo cáo tài chính được kiểm toán năm liền kề trước với thời điểm tham gia đấu giá; trong đó hoạt động sản xuất kinh doanh phải có lãi; có xác nhận của Cơ quan Thuế nơi đăng ký nộp thuế, trong đó thể hiện rõ phần vốn chủ sở hữu; có cam kết của các Tổ chức tín dụng về việc cho vay vốn để thực hiện dự án.

**2.2. Đơn vị tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận đang hoạt động kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam:** Có đăng ký kinh doanh ngành nghề đầu tư và kinh doanh bất động sản (*nộp bản phô tô có chứng thực, khi nộp hồ sơ phải xuất trình bản gốc để đối chiếu*).

**2.3. Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức thực hiện đấu giá phát hành:** Đơn đề nghị tham gia đấu giá hợp lệ là Mẫu đơn có dấu treo bản gốc của đơn vị tổ chức đấu giá phát hành), kèm theo:

- Hồ sơ đề xuất ý tưởng đầu tư dự án (*Phương án kiến trúc có thuyết minh kèm theo*) theo đúng quy định tại Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Hòa Bình quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và xóm Đồng Bưng, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn; quy hoạch xây dựng được Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bưng, xã Nhuận Trạch.



Hồ sơ đề xuất thực hiện dự án, bao gồm:

- + Phương án kiến trúc phối cảnh, công trình.
- + Thiết kế sơ bộ mẫu nhà điển hình (nhà liền kề, biệt thự).
- + Thuyết minh phương án đầu tư xây dựng.
- + Đánh giá hiệu quả đầu tư dự án.

- Hồ sơ đề xuất sơ bộ dự án đầu tư xây dựng, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất, đúng quy hoạch xây dựng được Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch.

- Tài liệu chứng minh kinh nghiệm đảm bảo triển khai dự án xây dựng nhà ở thương mại: Có ít nhất một dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu dân cư tương tự (có tổng vốn đầu tư tối thiểu bằng 70% tổng mức đầu tư của dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình phê duyệt tại Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 03/8/2023; bằng 70% của giá trị 274.874.730.000 đồng) đã hoàn thành đầu tư dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng (do cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án xác nhận).

- Bản kế hoạch và cam kết thời gian thực hiện dự án; trong đó, thời gian bắt đầu triển khai các thủ tục đầu tư dự án không quá 30 ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và khởi công trong vòng 30 ngày kể từ ngày được cấp phép xây dựng, thời gian hoàn thành dự án và bàn giao công trình theo đúng quy định tại Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và các quy định hiện hành.

- Cam kết tự bỏ chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu đất theo quy định tại Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; quy hoạch sử dụng đất.

**2.4. Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất**

**2.5 Một tổ chức chỉ được 01 đơn vị tham gia đấu giá:** Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

**2.6. Tổ chức sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

Tổ chức tham gia đấu giá, sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và Luật Kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan.



- Thực hiện các thủ tục pháp lý về môi trường theo các quy định hiện hành của cấp thẩm quyền.

- Đầu tư xây dựng dự án theo đúng hồ sơ thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật khu đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bưng, xã Nhuận Trạch tại Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 và Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Đối với đất ở: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; sau đó thực hiện chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho các khách hàng theo quy định.

- Đối với đất hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: Sau khi đầu tư xây dựng xong, nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng cho đến khi thực hiện chuyển giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định (*quy định tại Khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Hòa Bình*).

### **3. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá**

- Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và các trường hợp quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình theo quy định pháp luật;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện việc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên thực hiện cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

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

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

### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Nhà đầu tư tham gia đấu giá:**

#### **a) Quyền của Nhà đầu tư tham gia đấu giá:**



- Được tham dự cuộc đấu giá (ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến khu đất đưa ra đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy định thuộc trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

- Được từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt trước ngày cuộc đấu giá được tổ chức.

**b) Nghĩa vụ của Nhà đầu tư tham gia đấu giá:**

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án và Quy chế cuộc đấu giá;

- Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Tham gia cuộc đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và tuân thủ quy chế cuộc đấu giá.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai).

**Điều 9. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất:**

Niêm yết việc bán đấu giá tài sản: Tổ chức đấu giá tài sản niêm yết công khai việc đấu giá tài sản ít nhất 15 ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá tại trụ sở của tổ chức mình, tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn, Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, Ủy ban nhân dân xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Thông báo công khai việc bán đấu giá: Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh Hòa Bình, trang thông tin điện tử tỉnh Hòa Bình và Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; mỗi lần thông báo cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc. Nội dung thông báo công khai việc đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 57, Luật Đấu giá tài sản.

**Điều 10. Thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

Thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ: Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

**Điều 11. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

**1. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:**



Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế số lượng và được bảo quản theo chế độ “Mật”.

Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của các tài liệu, hồ sơ; tính chính xác của thông tin, tài liệu để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá; không sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá.

**Lưu ý:** Sau khi hết thời gian đã quy định Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt không tiếp nhận hồ sơ đăng ký của khách hàng và không chịu bất kì trách nhiệm nào với các hồ sơ đó.

## **2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:**

a) Giấy giới thiệu của Nhà đầu tư tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư).

b) Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu và có dấu treo bản gốc của Đơn vị tổ chức đấu giá phát hành): Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên đóng dấu.

c) Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương (có chứng thực).

d) Bản sao có chứng thực chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức; Trường hợp chứng minh thư/hộ chiếu của Người đại diện theo pháp luật Nhà đầu tư tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại.

e) Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền (phí tham gia đấu giá, tiền đặt trước) Nhà đầu tư đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

g) Đầy đủ các giấy tờ chứng minh đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2, Điều 7 Quy chế này.

## **3. Khoản tiền đặt trước:**

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước cụ thể như sau: **60.530.387.400 đồng** (Sáu mươi tỷ, năm trăm ba mươi triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng).

Thời gian, cách thức nộp tiền đặt trước: Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Khoản tiền đặt trước của nhà đầu tư trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá. 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. Khoản tiền đặt trước của Nhà đầu tư trúng đấu giá được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.



Nhà đầu tư nộp tiền phải lưu giữ Chứng từ nộp tiền đặt trước (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/ủy nhiệm chi) để nhận lại tiền đặt trước (trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm quy định thuộc trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước).

**Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:** Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sẽ hoàn trả khoản tiền đặt trước cho Nhà đầu tư không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu khoản tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Nhà đầu tư. Trường hợp Nhà đầu tư ủy quyền cho người khác nhận lại khoản tiền đặt trước phải có giấy ủy quyền hợp lệ, được công chứng/chứng thực theo quy định.

**Lưu ý:** Khoản tiền đặt trước không được tính lãi. Mọi chi phí liên quan đến việc Nộp tiền đặt trước và Nhận lại tiền đặt trước do Nhà đầu tư chịu.

#### **Điều 12. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký:**

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá có nguyện vọng xin rút đăng ký (đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức đấu giá tài sản) thì xử lý như sau: Tiền phí tham gia đấu giá không được hoàn trả lại; tiền đặt trước của Nhà đầu tư đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá.

Sau khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá và Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đã tổ chức xét duyệt các hồ sơ đủ điều kiện hợp lệ tham gia đấu giá, thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà có nguyện vọng xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp thuận.

#### **Điều 13. Thời gian, địa điểm kiểm tra thực địa:**

Nhà đầu tư tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem tài sản vào thời gian quy định tại Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

#### **Điều 14. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:**

Thời gian xét điều kiện Nhà đầu tư tham gia đấu giá: Theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Sau khi kết thúc thời gian thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Tổ chức đấu giá tài sản bàn giao lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn để chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thẩm định điều kiện, năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung



biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản thông báo công khai danh sách những nhà đầu tư tham gia đấu giá không đủ điều kiện tại trụ sở của mình và trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn.

Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ mật.

**Điều 15. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:**

Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

**Điều 16. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá, nguyên tắc trả giá và xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá:**

1. Tổ chức đấu giá tài sản đăng tải Quy chế cuộc đấu giá trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn).

2. Khi hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng nộp đầy đủ, hợp lệ, người tham gia đấu giá được hướng dẫn đăng ký và cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn) để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

3. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá. Số vòng đấu giá: Tối đa 05 vòng, thời gian tối đa của mỗi vòng trả giá không quá 10 phút.

**Cách thức tiến hành đấu giá:**

Giá khởi điểm của vòng 1 là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình là **302.651.937.000 đồng** (*Ba trăm linh hai tỷ, sáu trăm năm mươi một triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng*). (theo Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở tại xóm Cầu Sơn và xóm Đồng Bung, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn).

Giá khởi điểm vòng 2 trở đi: Là giá trả cao nhất tại vòng trước liền kề, Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Nhà đầu tư tham gia đấu giá được trả giá 01 (một) lần và trả giá theo bước giá đã quy định. Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải tham gia trả giá ít nhất 02 vòng đấu bắt buộc.



- Trường hợp sau khi kết thúc 02 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:

+ Tất cả những nhà đầu tư tham gia đấu giá đều không trả giá tiếp thì lấy kết quả của Nhà đầu tư có giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng trước liền kề để xác định Nhà đầu tư trúng giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề, có nhiều Nhà đầu tư trả giá bằng nhau và là giá trả hợp lệ cao nhất thì Nhà đầu tư có thời gian trả giá sớm nhất được xác định là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

+ Nhà đầu tư tham gia cuộc đấu giá phải tham gia qua 02 vòng đấu giá bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 02 vòng trả giá thì coi như vi phạm quy chế đấu giá. Nhà đầu tư không tham gia hết 02 vòng trả giá bắt buộc bị truất quyền tham gia đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn nhà đầu tư trả giá cao hơn, thì Nhà đầu tư đã trả giá hợp lệ tại vòng đấu giá cuối cùng được xác định là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

4. Tại thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức có giá trả hợp lệ cho cả lô tài sản cao nhất và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá. Trường hợp kết thúc thời gian trả giá mà chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc có nhiều người tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá thì được coi là phiên không thành.

5. Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

6. Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

#### **Điều 17. Thông báo kết quả cuộc đấu giá**

1. Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu.

2. Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận giá trúng đấu giá.

#### **Điều 18. Biên bản cuộc đấu giá**



1. Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của cuộc đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của tổ chức đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

2. Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ Email của Người trúng đấu giá sau khi kết thúc cuộc đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức đấu giá tài sản trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Tổ chức đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả và được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật.

#### **Điều 19. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến**

1. Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức đấu giá tài sản dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

2. Tổ chức đấu giá tài sản hủy cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá được sau khi cuộc đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

3. Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

#### **Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của Nhà đầu tư trúng đấu giá:**

##### **1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có các quyền sau đây:**

+ Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bản 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 hưởng các quyền khác theo quy định tại phương án đấu giá của UBND huyện Lương Sơn và quy định khác của pháp luật có liên quan.

## **2. Nhà đầu tư 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. Hết thời hạn nộp tiền theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất mà Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp đủ số tiền theo quy định thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

+ Thực hiện việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định. Chấp hành pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện dự án;

+ Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, xây dựng, đầu tư, xây dựng kiến trúc trong quá trình sử dụng đất; theo quy định của pháp luật.

+ Khi tiến hành xây dựng: Phải xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ Các nghĩa vụ khác theo quy định tại phương án đấu giá của UBND huyện Lương Sơn và quy định khác của pháp luật có liên quan.

### **Điều 21. Rút lại giá đã trả**

1. Trong thời gian đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá xác nhận 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. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Nhà đầu tư rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại Phương án, quy chế đấu giá.

2. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

### **Điều 22. Xử lý các trường hợp phát sinh khi người tham gia đấu giá từ chối nhận quyền trúng đấu giá:**

1. Kết thúc thời gian trả giá, màn hình Người trúng đấu giá sẽ hiển thị nút "Chấp nhận" hoặc "Từ chối" kết quả trúng đấu giá và đồng hồ đếm ngược 05 phút. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút "Chấp nhận" hoặc không bấm nút nào trong vòng 05 phút, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với kết quả đấu giá.



2. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút “Từ chối” trong vòng 05 phút đếm ngược, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá và xét giá trả liền kề. 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, hệ thống sẽ gửi thông báo về quyền trúng đấu giá trên màn hình của người trả giá liền kề có thời gian trả giá sớm nhất. Nếu người trả giá liền kề đó đồng ý mua tài sản đấu giá thì họ phải bấm vào nút “Chấp nhận”. Trường hợp người trả giá liền kề đó không bấm “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống. Tổ chức đấu giá tài sản gửi email tới người đó. Nếu người đó bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong vòng 24 giờ kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, thì người đó sẽ là Người trúng đấu giá. Biên bản đấu giá và các tài liệu khác sẽ được gửi cho Người trúng đấu giá với giá liền kề. Nếu người trả giá liền kề không bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong thời gian quy định trên thì coi như là không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

3. 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. Người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước

#### **Điều 23. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý:**

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

Lưu ý: Thuật ngữ “không tham gia cuộc đấu giá” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào cuộc đấu giá tài sản hiện thị trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến [lacvietauction.vn](http://lacvietauction.vn) trong thời gian đấu giá.

;

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi đơn vị tổ chức đấu giá đã công bố kết quả xác định điều kiện;

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá không tham gia trả giá 02 (hai) vòng đấu đầu tiên bắt buộc theo quy định;

- Khi Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá mà Nhà đầu tư này từ chối kết quả trúng đấu giá;

- Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo quy định;

- Các trường hợp vi phạm áp dụng hình thức xử lý vi phạm tịch thu khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6, Điều 39, Luật Đấu giá tài sản 2016.



Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, nhà đầu tư tham gia đấu giá sẽ bị truất quyền tiếp tục tham gia đấu giá và có thể áp dụng các hình thức xử lý vi phạm khác theo quy định pháp luật.

## **2. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá và không được trả lại tiền đặt trước:**

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

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

## **3. Những trường hợp vi phạm các quy định khác trong quy chế này, hoặc nội quy cuộc đấu giá:**

Tùy từng trường hợp cụ thể, Nhà đầu tư vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

### **Điều 24. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

Kết quả đấu giá tài sản bị huỷ trong các trường hợp sau:

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về đấu 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;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản;

- Đơn vị tổ chức việc 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;

- 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;

- Theo thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá mà trúng đấu giá. Người có tài



sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá mà trúng đấu giá thống nhất các điều kiện cụ thể để hủy kết quả đấu giá.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại phương án đấu giá.

- Các trường hợp hủy kết quả đấu giá khác thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **CHƯƠNG III – THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ**

**Điều 25. Phê duyệt kết quả đấu giá (theo mục 17 Phương án đấu giá được UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt tại Quyết định số 2288/QĐ-UBND ngày 06/10/2023)**

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá có trách nhiệm chuyển hồ sơ kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn.

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn có trách nhiệm lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 12 Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ trưởng Bộ Tư pháp; Khoản 3 Điều 15 Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 23/5/2022 của UBND tỉnh Ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

**Điều 26. Thu, nộp tiền trúng đấu giá (theo mục 18 Phương án đấu giá được UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt tại Quyết định số 2288/QĐ-UBND ngày 06/10/2023)**

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh, Cơ quan Thuế có trách nhiệm gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho tổ chức đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn nộp tiền: chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tổ chức trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo của Cơ quan thuế; chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo



nộp tiền sử dụng đất, tổ chức trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của Cơ quan thuế; chuyên chúng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn để báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất tại thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Sau thời gian nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên, nếu tổ chức trúng đấu giá không nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào Kho Bạc nhà nước, thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình Ủy ban nhân dân tỉnh hủy bỏ kết quả đấu giá; khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá sẽ nộp vào Ngân sách Nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (nếu có, không bao gồm tiền đặt trước) được hoàn trả không tính lãi suất, trượt giá.

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày Tổ chức trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **CHƯƠNG IV- XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 27. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:**

1. Tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Phương án đấu giá và Quy chế này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào các mức độ và tính chất của hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị 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 28. Tổ chức thực hiện:**



Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, các Nhà đầu tư tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Thùy Giang*