

Số: 2405/QC-ĐGTS

Thừa Thiên Huế, ngày 11 tháng 12 năm 2023

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 01/2023/HĐDVĐGTS ngày 08 tháng 12 năm 2023 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế (sau đây là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá cho thuê đất thực hiện dự án Kho bãi phục vụ sản xuất, kinh doanh tại Khu cảng Chân Mây, xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế như sau:

**Điều 1. Tên tài sản, đặc điểm, thông tin khu đất đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, hồ sơ kèm theo tài sản đấu giá**

**1. Đặc điểm, thông tin khu đất đấu giá:**

**1.1. Tên khu đất:** Khu đất dự án Kho bãi phục vụ sản xuất, kinh doanh tại Khu cảng Chân Mây.

**1.2. Địa điểm khu đất:** Xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**1.3. Vị trí khu đất:** Một phần lô đất KT-1 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng cảng Chân Mây, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 29/10/2010, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 12, xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc.

Ranh giới khu đất theo Bản đồ địa chính Khu đất đấu giá tỷ lệ 1/1000 được Trung tâm xúc tiến và Tư vấn đầu tư, dịch vụ việc làm lập ngày 04/4/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 11/4/2023.

**1.4. Diện tích khu đất đấu giá:** 50.094 m<sup>2</sup>.

**1.5. Hạ tầng kỹ thuật gắn liền với khu đất:** Toàn bộ diện tích khu đất trên đã được giải phóng mặt bằng.

Khu đất có vị trí tiếp giáp với tuyến nối Đường trục chính cảng Chân Mây đến Đường nối Quốc lộ 1A ra cảng Chân Mây (lộ giới 30m = 5+20+5), đầu tư xây dựng hoàn thiện mặt đường 20m, lề đất 5m; thuận lợi cho việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án.

**1.6. Tổng giá trị chi phí đã đầu tư vào khu đất:** Tổng chi phí đã đầu tư vào khu đất là **1.508.421.665 đồng**, bao gồm:

+ Giá trị chất nạo vét phân bổ vào dự án là 787.144.230 đồng;

+ Giá trị chi phí đầu tư để bao hình thành qua đầu tư của dự án San lấp mặt bằng Khu lưu thông hàng hoá tại cảng Chân Mây (tại Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án số 2293/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh và Quyết định phê duyệt quyết toán dự án số 72/QĐ-KKTCN ngày 22/4/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp) phân bổ vào dự án là 721.277.435 đồng.

**1.7. Thông số quy hoạch đầu tư trên khu đất:** Thực hiện theo Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 29/10/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) cảng Chân Mây, huyện Phú Lộc; Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) cảng Chân Mây, huyện Phú Lộc, cụ thể như sau:

- Đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu theo Quy hoạch chi tiết xây dựng cảng Chân Mây đã được phê duyệt, gồm:

- + Mật độ xây dựng: < 45%;
- + Tầng cao trung bình: 04 tầng;
- + Chiều cao tối đa: 22m;
- + Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần;
- + Chỉ giới xây dựng: 10m.

- Đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn và quy định có liên quan.

**1.8. Mục đích sử dụng đất của khu đất đấu giá:** Đất thương mại, dịch vụ.

**1.9. Thời hạn sử dụng đất:** 50 năm kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của UBND tỉnh.

**1.10. Hình thức sử dụng đất:** Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm để thực hiện Dự án đầu tư thông qua đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất.

**1.11. Mục tiêu kêu gọi đầu tư dự án trên khu đất:** Đầu tư xây dựng kho bãi, các công trình phụ trợ, máy móc, thiết bị để lưu giữ và xếp dỡ hàng hóa, cung cấp các dịch vụ liên quan đến vận tải, phục vụ lưu thông hàng hóa qua cảng Chân Mây.

**1.12. Quy mô dự án kêu gọi đầu tư trên khu đất:**

- Đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu theo Quy hoạch chi tiết xây dựng cảng Chân Mây đã được phê duyệt.

- Đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn và quy định có liên quan.

**1.13. Tổng mức đầu tư thực hiện dự án dự kiến:** Không thấp hơn 101.288.000.000 đồng, trong đó vốn góp để thực hiện dự án tối thiểu là 20% tổng vốn đầu tư dự án; còn lại là vốn huy động (*Chưa bao gồm tiền thuê đất thực hiện Dự án đầu tư và tiền chi phí đầu tư vào đất Nhà đầu tư phải hoàn trả (nộp) cho Nhà nước*).

**1.14. Tiến độ thực hiện dự án:** Không quá 30 tháng, trong đó:

- Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư: Không quá 06 tháng kể từ ngày Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp bàn giao đất tại thực địa;

- Hoàn thành dự án đưa vào hoạt động: Không quá 24 tháng kể từ ngày được cấp phép xây dựng.

**1.15. Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư:** Sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Nhà đầu tư thực hiện ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ trước thời điểm ký hợp đồng thuê đất; mức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

**1.16. Đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:** Sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh chủ trì

phối hợp với Nhà đầu tư để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

**2. Hồ sơ kèm theo tài sản đấu giá:** Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện dự án Kho bãi phục vụ sản xuất, kinh doanh tại Khu cảng Chân Mây, xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc; Công văn số 8076/UBND-ND ngày 03 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc đính chính nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 của UBND tỉnh; Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Kho bãi phục vụ sản xuất, kinh doanh tại Khu cảng Chân Mây, xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc; Quyết định số 252/QĐ-KKTCN ngày 03/11/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế về việc quy định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền hàng năm dự án Kho bãi phục vụ sản xuất, kinh doanh tại Khu cảng Chân Mây; Bản đồ địa chính Khu đất Khu đất tỷ lệ 1/1000, hệ tọa độ VN-2000 được Trung tâm xúc tiến và Tư vấn đầu tư, dịch vụ việc làm lập ngày 04/4/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 11/4/2023.

**Điều 3. Giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất, tiền đặt trước, bước giá, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá và nghĩa vụ tài chính khác:**

**1. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:** Căn cứ Quyết định số 252/QĐ-KKTCN ngày 03/11/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp về việc quy định giá khởi điểm để đấu giá:

$$50.094 \text{ m}^2 \times 10.450 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} = 523.482.300 \text{ đồng/năm.}$$

Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chưa bao gồm lệ phí trước bạ về đất và các loại thuế, phí khác theo quy định.

**2. Tiền đặt trước:** 1.046.964.600 đồng, được xác định 20% tổng số tiền thuê đất của 10 năm đầu ổn định đơn giá thuê đất tính theo giá khởi điểm được Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh phê duyệt.

Tiền đặt trước khách hàng nộp trong giờ hành chính từ ngày **15/01/2024 đến 17 giờ 00 ngày 17/01/2024** và nộp vào tài khoản số **5512429999** của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thừa Thiên Huế.

**Nội dung nộp tiền hoặc chuyển khoản ghi:** Họ tên người đăng ký tham gia đấu, nộp tiền đặt trước đấu giá khu đất Kho bãi Chân Mây 50.094 m<sup>2</sup>.

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước trước thời hạn quy định trên là tự nguyện. Tiền đặt trước được xác định theo giấy của Ngân hàng và 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 đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản trước ngày tổ chức cuộc đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau: Không trúng đấu giá hoặc có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai và Trung tâm có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá khách hàng đến nhận lại tiền đặt trước sau thời hạn trên là hoàn toàn tự nguyện, tự chịu trách

nhiệm và không được khiếu nại về việc này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 11 Quy chế cuộc đấu giá này.

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

**3. Bước giá:** 52.348.230 đồng, tương đương 10% giá khởi điểm của khu đất đấu giá đã được Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh phê duyệt và tính cho một vòng đấu kể từ vòng đấu thứ 2 trở đi.

**4. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá:** 5.000.000 đồng/hồ sơ.

*(Tiền bán hồ sơ không hoàn trả lại, trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức thì Tổ chức kinh tế 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).*

**5. Nghĩa vụ tài chính khác:** Ngoài việc nộp đủ số tiền thuê đất trúng đấu giá theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá được duyệt và Thông báo tiền thuê đất của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh, Nhà đầu tư trúng đấu giá có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị chi phí đã đầu tư vào khu đất là **1.508.421.665 đồng**, bao gồm:

+ Giá trị chất nạo vét phân bổ vào dự án là 787.144.230 đồng;

+ Giá trị chi phí đầu tư để bao hình thành qua đầu tư của dự án San lấp mặt bằng Khu lưu thông hàng hoá tại cảng Chân Mây (tại Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án số 2293/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh và Quyết định phê duyệt quyết toán dự án số 72/QĐ-KKTCN ngày 22/4/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp) phân bổ vào dự án là 721.277.435 đồng.

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

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày niêm yết đấu giá tài sản đến ngày 15/01/2024 tại Khu cảng Chân Mây, xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế. Khách hàng có nhu cầu xem tài sản đăng ký tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản đến hết ngày 27/12/2023. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh tổ chức xem tài sản trong giờ hành chính vào các ngày 28, 29 tháng 12 năm 2023.

2. Xem giấy tờ có liên quan: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết đấu giá tài sản đến 16 giờ 00 ngày 15/01/2024 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:** Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết đấu giá tài sản đến 16 giờ 00 ngày 15/01/2024 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế, 17 Nguyễn Văn Linh, phường An Hoà, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Điều 5. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, chuyển hồ sơ thẩm định:**

1. **Thời gian, địa điểm đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết đấu giá tài sản đến 16 giờ 00 ngày 15/01/2024 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế, địa chỉ 17 Nguyễn Văn Linh, phường An Hoà, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

## **2. Người tham gia đấu giá, điều kiện, cách thức đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

**a. Người tham gia đấu giá:** Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đất đấu giá, đúng quy hoạch; thực hiện dự án theo đúng các tiêu chí kêu gọi đầu tư, tuân thủ thực hiện các thủ tục liên quan pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các quy định hiện hành.

Một (01) tổ chức có nhiều đơn vị trực thuộc thì chỉ được một (01) đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một (01) Tổng công ty thì chỉ được một (01) doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một (01) công ty hoặc một (01) doanh nghiệp tham gia đấu giá.

**b. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:** Các Tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 nêu trên được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Có Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành (có quy định về các loại giấy tờ kèm theo Đơn); trong đó có nội dung Nhà đầu tư chấp nhận giá khởi điểm và Phương án đấu giá đã được phê duyệt, cam kết: nộp tiền thuê đất và tiền chi phí đã đầu tư vào đất cho Nhà nước theo đúng thời hạn quy định; sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản pháp luật khác có liên quan; thực hiện đầu tư xây dựng Dự án đảm bảo tổng mức đầu tư, đúng công năng công trình, đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt, đảm bảo chất lượng công trình và tiến độ đưa Dự án vào hoạt động theo Phương án đấu giá và quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện Dự án đầu tư.

- Có Đề xuất dự án đầu tư (theo mẫu đính kèm) phù hợp với các thông số quy hoạch; đảm bảo các yêu cầu theo Phương án đấu giá này, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ dự án; Dự án đầu tư phải thể hiện tính hiệu quả kinh tế - xã hội (*giải quyết việc làm cho lao động, nộp ngân sách, các chỉ số kinh tế hiệu quả, hiệu quả sử dụng đất cao môi trường và các vấn đề khác theo quy định*), phù hợp với mục tiêu kêu gọi đầu tư của tỉnh.

- Có cam kết thực hiện ký quỹ sau khi trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Có cam kết thời gian hoàn thành dự án đưa vào hoạt động không quá 30 tháng kể từ ngày Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp bàn giao đất tại thực địa theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh; kèm theo Bảng tiến độ thực hiện dự án chi tiết đến từng hạng mục công trình và số tiền đầu tư phù hợp với tiến độ đầu tư từng hạng mục công trình đó.

- Có đề xuất tổng vốn đầu tư thực hiện Dự án không thấp hơn 101.288.000.000 đồng (*Chưa bao gồm tiền thuê đất thực hiện Dự án đầu tư và tiền chi phí đầu tư vào đất Nhà đầu tư phải hoàn trả (nộp) cho Nhà nước*) và có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của Dự án đầu tư, cụ thể:

- + Nhà đầu tư có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của Dự án (không thấp hơn 20.257.600.000 đồng) thể hiện qua báo cáo giải trình năng lực tài chính của Nhà đầu tư, đính kèm tài liệu chứng minh

như sau: *Bản sao có chứng thực Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của Nhà đầu tư; đối với doanh nghiệp mà pháp luật quy định Báo cáo tài chính có kiểm toán thì phải nộp Báo cáo tài chính có kiểm toán theo quy định*); trường hợp Nhà đầu tư là doanh nghiệp mới thành lập (*dưới 01 năm*) thì vốn thuộc sở hữu được chứng minh bằng vốn điều lệ thực góp bằng tiền đến thời điểm báo cáo, kèm theo các tài liệu chứng minh việc góp vốn điều lệ.

+ Có văn bản cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ, tổ chức tài chính đối với phần vốn còn lại ngoài vốn góp của nhà đầu tư; kèm theo tài liệu chứng minh khả năng hỗ trợ tài chính đối với trường hợp huy động vốn từ công ty mẹ.

- Có cam kết tự nguyện nộp tiền chi phí đã đầu tư vào đất cho Nhà nước đối với các giá trị nhà nước đã đầu tư trên khu đất tại Phương án số 1312/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư khác được công bố trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký tham gia đấu giá (chi tiết được ghi trong mẫu Đơn được phát hành) và nộp khoản tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

Ngay sau thời điểm kết thúc nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan tổ chức thẩm định điều kiện được tham gia đấu giá; Riêng khoản tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét theo quy định.

**c. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:** Tổ chức kinh tế có nhu cầu tham gia đấu giá đủ điều kiện đăng ký thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước cho Trung tâm theo đúng thời gian quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

**d. Hồ sơ tham gia đấu giá:** Người tham gia đấu giá nộp **02** bộ hồ sơ có nội dung như nhau gồm:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phát hành;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, CCCD/CMND của người đại diện theo pháp luật, trường hợp uỷ quyền có văn bản uỷ quyền hợp lệ và CCCD/CMND của người được uỷ quyền.

- Kèm theo Hồ sơ gồm tất cả các văn bản, giấy tờ, tài liệu quy định tại điểm **b khoản 2 Điều 5** Quy chế này.

**3. Thời gian chuyển hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đến Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định:** 16 giờ 30 ngày 15/01/2024.

**4. Thời gian thông báo hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá:** Trước 24 giờ kể từ thời điểm mở cuộc đấu giá.

**5. Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá:** Cuộc đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 Đơn đăng ký trở lên của các Nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Quy chế này và được thẩm định đủ điều kiện đấu giá.

## **6. Những người sau đây 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; 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 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.

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; chịu trách nhiệm pháp lý khi vi phạm về người không được đăng ký tham gia đấu giá.

**Điều 6. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:** Vào lúc 08 giờ 00 ngày 18/01/2024 tại Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Thừa Thiên Huế.

## **Điều 7. Nội quy phòng đấu giá:**

1. Mỗi tổ chức kinh tế 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 thông báo đấu giá; Mang theo bản chính giấy chứng minh nhân dân, căn cước công dân hoặc hộ chiếu và giấy 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.

## **Điều 8. Hình thức đấu giá, số vòng, phương thức đấu giá, phiếu đấu giá:**

1. Hình thức, số vòng đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá công khai, liên tục, theo từng vòng cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp. Người trả giá có tổng mức trả giá cao nhất là người trúng đấu giá và là người mua được tài sản đấu giá, 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 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.

2. Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; 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;

- 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.

Người tham gia đấu giá phải trả giá để mua tài sản trên đất và trả giá để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất riêng biệt, hai mức trả giá này được ghi vào hai mục khác nhau trên một phiếu đấu giá; Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất cho tổng giá trị tài sản.

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, 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 không đảm bảo theo yêu cầu trên và phiếu trả giá dưới giá khởi điểm.

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 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, đại diện của những người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của Trung tâm. Kết quả đấu giá sẽ được trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt. 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.

**9. 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 10. Nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước, bàn giao khu đất, ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

**1. Nộp tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá và tiền chi phí đã đầu tư vào đất cho Nhà nước vào ngân sách Nhà nước:**

1.1. Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh có trách nhiệm Thông báo cho nhà đầu tư trúng đấu giá được biết để liên hệ làm thủ tục và nộp đủ số tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá, nộp tiền chi phí đã đầu tư vào đất cho Nhà nước và các khoản thuế, lệ phí liên quan (*nếu có*); đồng thời Tổ chức đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước của Nhà đầu tư trúng đấu giá vào Ngân sách tỉnh theo đúng quy định; Số tiền đặt trước này được trừ vào nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá của nhà đầu tư.

1.2. Trong thời hạn không quá 05 (*năm*) ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh có trách nhiệm gửi thông báo cho Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp đủ số tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá, nộp tiền chi phí đã đầu tư vào đất cho Nhà nước và các khoản thuế, lệ phí liên quan (*nếu có*) theo quy định;

1.3. Trong thời hạn không quá 30 (*Ba mươi*) ngày kể từ ngày có Thông báo nộp tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá, tiền hoàn trả chi phí đã đầu tư vào đất cho Nhà nước và các khoản thuế, phí có liên quan (*nếu có*) của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ trực tiếp với Kho bạc Nhà nước tỉnh Thừa Thiên Huế để nộp đủ số tiền theo Thông báo của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp đúng quy định.

Quá thời hạn nộp tiền theo quy định trên, Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tiền hoàn trả chi phí đã đầu tư vào đất cho Nhà nước và các khoản thuế, phí có liên quan (*nếu có*) theo Thông báo Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh thì Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Số tiền đặt trước được sung quỹ Nhà nước; số tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá và tiền chi phí đã đầu tư vào đất đã nộp một phần vào Ngân sách (*nếu có*) được hoàn lại (*không tính lãi suất*) theo đúng quy định.

## **2. Bàn giao khu đất, ký kết Hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

2.1. Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh và Giấy nộp đủ tiền vào ngân sách nhà nước theo Thông báo của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh cho Nhà đầu tư, trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc, Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh thực hiện các thủ tục liên quan: ký Hợp đồng thuê đất và chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành bàn giao đất thực địa khu đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án.

2.2. Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh phối hợp với Nhà đầu tư trúng đấu giá chuyên hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư trúng đấu giá theo quy định; chi phí liên quan đến việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

### **Điều 11. 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.

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 sau: 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 đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; Gây rối mất trật tự tại cuộc đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

c. Từ chối ký biên bản đấu giá: 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: 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.

e. Từ chối kết quả trúng đấu giá: Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá.

### **Điều 12. Tổ chức thực hiện:**

Bản Quy chế cuộc đấu giá này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt hết hiệu lực khi hoàn thành việc tổ chức đấu giá tài sản tại điều 01 Quy chế cuộc đấu giá. Các vấn đề có liên quan không quy định trong Quy chế cuộc đấu giá được thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản có liên quan.

Viên chức của Trung tâm, người tham gia đấu giá và các cơ quan, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện bản Quy chế cuộc đấu giá này./.

***Nơi nhận:***

- Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh;
- UBND xã Lộc Vĩnh;
- Thông báo công khai tại BQL Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh, Trung tâm DVĐGTS, nơi tổ chức cuộc đấu giá;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HSDG (M.07).

**GIÁM ĐỐC**

**Phan Tiến Dũng**