

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG
DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số: /2020/HĐĐG

- Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015;
 - Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016;
 - Căn cứ Thông tư số: 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/04/2015 của liên 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 Thông tư số: 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
 - Căn cứ Thông tư số: 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá Tài sản;
 - Căn cứ Quyết định số: 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh Nghệ An 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 Quyết định số: ... /QĐ-UBND ngày của UBND về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư thuộc địa bàn;
 - Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày của UBND về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu quy hoạch chia lô đất ở;
 - Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày của UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các khu quy hoạch chia lô đất ở
- Hôm nay, ngày tháng năm 2020, tại trụ sở, chúng tôi gồm có:

I. ĐƠN VỊ TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

UBND thành phố/thị xã/huyện

Địa chỉ:

Đại diện: Ông/bà, Chức vụ:

Tài khoản: ; mở tại Kho bạc Nhà nước

(Nếu UBND cấp huyện ủy quyền cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất ký hợp đồng thì phải có Văn bản ủy quyền/Quyết định ủy quyền; do Phó chủ tịch huyện ký thì phải có Văn bản ủy quyền của Chủ tịch huyện)

II. ĐƠN VỊ THỰC HIỆN CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

(Tên tổ chức đấu giá)

Địa chỉ:

Đại diện: Ông/bà Chức vụ: Giám đốc.

Điện thoại:

Số tài khoản:..... mở tại

Hai bên thỏa thuận và nhất trí ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với nội dung sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, diện tích, giá khởi điểm

1. Bên A hợp đồng với bên B thực hiện việc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất ở, gồm lô đất tại các vùng quy hoạch:, tổng diện tích m²

2. Tổng giá trị khởi điểm của hợp đồng là: đồng (Bằng chữ:...)

(Có bản phụ lục chi tiết ký hiệu lô đất, diện tích, giá khởi điểm của từng lô đất kèm theo).

Điều 2. Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc đấu giá

1. Thời gian thực hiện cuộc đấu giá: trước ngày (hoặc theo ấn định cụ thể của chủ tài sản) ...

1.1. Thông báo công khai và niêm yết đấu giá công khai việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất Bên B phải thực hiện theo Điều 35 và Điều 57, Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, cụ thể:

1.2. Đối với 01 lần đấu giá thì phải thông báo công khai việc tổ chức đấu giá ít nhất 02 lần, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc trên **Báo Nghệ An hoặc trên Đài phát thanh truyền hình Nghệ An (trong khung giờ từ 17h30 phút đến 21h)** và có lưu hình ảnh công khai; Thời gian công khai ít nhất 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

1.3. Niêm yết đấu giá tại Bảng tin: trụ sở UBND phường/xã nơi có đất đưa ra đấu giá; UBND thành phố/huyện.. , Tổ chức đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất(nếu có).

- Khi niêm yết tại UBND phường, xã nơi có đất thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải phối hợp với UBND phường, xã nơi có đất thông báo rộng rãi lên loa phát thanh để người dân được biết và đăng ký tham gia đấu giá.

- Khi tiến hành niêm yết đấu giá phải lưu giữ tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá và có Giấy xác nhận niêm yết của UBND phường, xã nơi có thửa đất, lô đất đấu giá về việc đã tiến hành niêm yết đấu giá.

- Gửi thông báo công khai lên cổng thông tin điện tử của tỉnh để đăng lên chuyên mục đấu giá(khi trang chuyên mục đã được xây dựng).

2. Địa điểm thực hiện cuộc đấu giá: Tại

3. Bên B được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 1 Hợp đồng này.... lần, nếu có lô đất đấu không thành thì bên B báo cáo cho Bên A và UBND để có phương án giải quyết;

(nội dung này tùy điều kiện mà các bên thỏa thuận cho hợp lý, có thể gom các lô đấu không thành của nhiều hợp đồng khác nhau để ký kết chung một hợp đồng thực hiện đấu giá chung nhằm tiết giảm chi phí).

4. Tổ chức đấu giá tài sản ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản và có trách nhiệm thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá tại các địa điểm theo điểm 1.3, khoản 1 Điều này.

Điều 3. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 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 Nghệ An ban hành kèm theo Quyết định số 12/2018/QĐ.UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh Nghệ An: Đối tượng được tham gia đấu giá là các cá nhân, tổ chức, hộ gia đình được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013.

Bên B không được công khai, để lộ thông tin danh sách những người đã đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.

Điều 4. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá bước giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp;
2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên;

(các bên có thể quy định cụ thể về cách thức thực hiện hình thức đấu giá này)

3. Bước giá: Bên A thông báo bằng văn bản cho Tổ chức đấu giá.

Điều 5. Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

1. Mức thu phí tham gia đấu giá: Thực hiện theo Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

2. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:

- Thực hiện theo Điều 14, bản quy định ban hành kèm theo Quyết định 12/2018/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh Nghệ An. Tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá phải nộp là 20% mức giá khởi điểm (Tùy vào đặc thù, quy mô tài sản đấu giá, chủ tài sản có thể xây dựng 01 đến 03 mức giá chung cho tiền đặt trước).

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng như sau:

* Số tài khoản:

* Tên Ngân hàng:

* Địa chỉ ngân hàng:

- Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Tổ chức đấu giá phải chuyển khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc để thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được UBND ... phê duyệt vào ngân sách nhà nước (có kèm theo chứng từ chuyển tiền của từng hộ gia đình, cá nhân).

- Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản.

- Tiền đặt trước của những người vi phạm quy định đấu giá bị tịch thu sung quỹ nhà nước phải được nộp vào tài khoản tạm giữ của UBND mở tại Kho bạc Nhà nước

Điều 6. Thời hạn, địa điểm, phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản đấu giá:

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Bên B phải ghi kết quả đấu giá tài sản vào Sổ đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho Bên A.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Bên B chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Bên A để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, hoàn thiện các thủ tục liên quan.

Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của Bên A, Bên B phải có trách nhiệm thông báo và hướng dẫn cho các khách hàng trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá theo đúng thời gian quy định, kê khai lập hồ sơ cấp GCNQSD đất.

Điều 7. Thủ lao dịch vụ đấu giá

1. Thủ lao dịch vụ đấu giá: Ghi cụ thể theo mức do **Bên B xây dựng khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia lựa chọn** để thực hiện cuộc đấu giá.

Thủ lao dịch vụ đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng nhưng bao gồm các chi phí hợp lý, hợp lệ mà người có tài sản đấu giá trả cho Bên B để thực hiện đấu giá tài sản theo quy định.

Trường hợp đấu giá tài sản không thành thì Bên A đấu giá thanh toán cho Bên B các chi phí thực tế hợp lý, hợp lệ, gồm: chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý khác cho việc đấu giá tài sản.

Trong trường hợp quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá gồm nhiều lô đất/thửa đất mà có lô đất/thửa đất không thành thì tính tỷ lệ % đấu giá thành/đấu giá không thành để thanh toán thủ lao dịch vụ đấu giá và thanh toán các chi phí thực tế hợp lý, hợp lệ đối với những lô đấu giá không thành.

2. Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá thành hoặc đấu giá không thành, người có tài sản đấu giá thanh toán cho tổ chức đấu giá thủ lao dịch vụ đấu giá tài sản hoặc các chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý khác đối với những lô/thửa đấu giá không thành.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên A.

1. Quyền của bên A:

- Yêu cầu bên B thông báo kịp thời đầy đủ các thông tin về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo hợp đồng này;
- Đơn phương chấm dứt hợp đồng này mà không phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào khi có căn cứ đấu giá viên của Bên hoặc Bên B vi phạm các điểm b, c, d, đ khoản 1, khoản 2 Điều 9 luật đấu giá tài sản hoặc hồ sơ tham gia lựa chọn để thực hiện cuộc đấu giá không trung thực;
- Được quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên B vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của bên A:

- Cung cấp các thông tin và tài liệu cần thiết để bên B thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Giá khởi điểm đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt và hồ sơ, giấy tờ có liên quan; Hồ sơ thửa đất chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt đưa ra đấu giá;
- Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác, hợp pháp của các tài liệu, thông tin cung cấp cho bên B, chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của Quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;
- Phối hợp với Bên B trong việc bảo đảm an ninh trật tự trong quá trình tổ chức đấu giá;
- Thanh toán cho tổ chức đấu giá thù lao dịch vụ đấu giá tài sản; các chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý khác đối với những lô/thửa đấu giá không thành.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của bên B.

1. Quyền của bên B:

- Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin và tài liệu cần thiết nhằm thực hiện việc tổ chức đấu giá;
- Được thanh toán thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá hợp lý, hợp lệ đối với cuộc đấu giá không thành theo Điều 7 của hợp đồng này;
- Đơn phương chấm dứt hợp đồng này mà không phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào khi có căn cứ quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá chưa đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật;
- Được bồi thường thiệt hại nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của bên B:

- Tuyệt đối bảo mật thông tin người tham gia đấu giá cho đến thời điểm công bố giá; Lập danh sách người tham gia đấu giá trước khi công bố giá chỉ có họ tên và số CMND/căn cước công dân/hộ chiếu.
- Đối với khoản tiền đặt trước của khách hàng:
 - + Trước khi thực hiện thu tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá, Bên B phải cung cấp cho bên A *văn bản bảo lãnh (hoặc bản cam kết)* của ngân hàng tại nơi bên B mở tài khoản theo Hợp đồng này. Văn bản bảo lãnh phải đảm bảo rằng toàn bộ khoản thu tiền đặt trước sẽ được nộp vào Ngân sách nhà nước (đối với trường hợp

trúng đấu giá) và được hoàn trả lại cho khách hàng không trúng đấu giá(trừ trường hợp vi phạm khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá).

+ Bên B không được sử dụng khoản thu tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá dưới bất kì hình thức nào.

- Thực hiện công việc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này, Luật đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật có liên quan;

- Phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc bảo đảm an ninh nơi bỏ thùng phiếu trả giá và quá trình tổ chức đấu giá;

- Thực hiện báo cáo chi tiết khoản tiền bán hồ sơ kèm theo Biên bản chốt danh sách những người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để làm cơ sở thanh quyết toán Hợp đồng;

- Bảo quản, lưu trữ tài liệu được giao và tài liệu sau khi đấu giá theo đúng quy định của pháp luật;

- Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

Điều 10: Khiếu nại và giải quyết tranh chấp

1. Khi một bên phát hiện bên kia thực hiện không đúng hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo đúng Hợp đồng thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện theo đúng nội dung Hợp đồng đã ký kết.

2. Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng, hai bên sẽ tiến hành thương lượng, hòa giải để giải quyết các tranh chấp đó.

3. Trường hợp thương lượng, hòa giải không thành thì một trong các bên yêu cầu Tòa án Nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký đến ngày hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng.

2. Mọi bổ sung, thay đổi nội dung hợp đồng này phải thực hiện bằng văn bản do hai bên cùng ký.

Các bên đồng ý với tất cả các điều khoản, quy định và cam kết thực hiện một cách trung thực, công bằng và đảm bảo để thực hiện theo mục tiêu cả Hợp đồng.

Hợp đồng này bao gồm 06 trang, được lập thành 04 bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 bản, bên B giữ 02 bản./.

BÊN A
TM.UBND ...
CHỦ TỊCH
(hoặc người được ủy quyền)

BÊN B
GIÁM ĐỐC
(ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)