

Đồng Nai, ngày 26 tháng 7 năm 2019

Số: 105/2019/QC-HĐĐG

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

(Tài sản) Quyền sử dụng đất Khu đất khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội;

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 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 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 văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định bước giá các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 4196/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất khu dân cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4648/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha xã Long Đức, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất khu dân cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2183/QĐ-UBND ngày 15/7/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh phương án kèm theo Quyết định số 4196/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất khu dân cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

I. Người có tài sản đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá tài sản:

- Người có tài sản đấu giá: UBND tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 02, đường Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đơn vị tổ chức đấu giá tài sản: Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, tỉnh Đồng Nai.

II. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất tại Khu đất khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể như sau:

- **Vị trí:** đường đất rộng khoảng 5m cách đường liên xã Long Đức – Lộc An đoạn qua xã Lộc An (từ Tỉnh lộ 769 đến giáp ranh xã Long Đức) khoảng 500m.

- Nguồn gốc: đất do Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai sử dụng được UBND tỉnh thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh theo Quyết định số 3132/QĐ-UBND ngày 04/9/2018.

- Diện tích khu đất: 922.154,2 m², trong đó:

+ Diện tích đấu giá là 539.460,21 m² gồm: 465.687,87 m² đất ở tại nông thôn (đất ở dự án), 50.718,48 m² đất công trình giáo dục và 23.053,86 m² đất công trình dịch vụ đô thị.

+ Diện tích không đấu giá: 382.693,99 m² gồm đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đấu nối theo đúng quy hoạch chi tiết và bàn giao cho UBND huyện Long Thành quản lý theo quy định.

- **Mục đích sử dụng đất:** Đất ở tại nông thôn (đất ở dự án), đất công trình giáo dục, đất công trình dịch vụ đô thị.

- Thông tin xây dựng:

+ Mật độ xây dựng: ≤ 50%;

* Nhà ở riêng lẻ: 70-90%;

* Nhà chung cư: 40-50%;

* Công trình dịch vụ đô thị: ≤ 40%;

* Đất cây xanh-TDĐT: ≤ 5%

+ Tầng cao xây dựng:

* Nhà ở riêng lẻ: 02-4 tầng;

* Nhà chung cư: 5-6 tầng;

* Công trình dịch vụ đô thị: ≤ 03 tầng

+ Chiều cao tối đa xây dựng công trình: ≤ 25m.

+ Chỉ giới xây dựng công trình:

* Đối với nhà ở riêng lẻ: tùy theo từng tuyến đường cụ thể và loại hình nhà ở có quy định phù hợp; khoảng lùi sau ≥ 1m.

* Chung cư khoảng lùi xây dựng đối với các tuyến đường và ranh đất ≥ 6m.

* Đối với công trình dịch vụ đô thị: khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 6m.

- **Hình thức sử dụng:** Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- **Thời hạn sử dụng:**

- + Đất ở tại nông thôn (đất ở dự án): lâu dài
- + Đất công trình giáo dục: 50 năm
- + Đất công trình dịch vụ đô thị: 50 năm.

- Thông tin quy hoạch (phần diện tích đấu giá):

- Quy hoạch sử dụng đất: theo hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 thì Khu đất trên có chức năng quy hoạch là Khu dân cư + đường điện 220kv.

- Kế hoạch sử dụng đất: Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Long Thành được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4682/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 thì khu đất này được đưa vào kế hoạch đấu giá năm 2019 (Khu dân cư theo quy hoạch).

- Quy hoạch xây dựng: khu đất có chức năng đất ở nông thôn theo dự án (Căn cứ Quyết định số 759/QĐ-UBND ngày 04/3/2012 của UBND huyện Long về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Đức giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến 2025).

2. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Giá khởi điểm tài sản đấu giá là: 1.645.712.000.000 đồng (*Một nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm tỷ, bảy trăm mười hai triệu đồng*).

- Tiền đặt trước: 164.571.200.000 đồng/hồ sơ (*Một trăm sáu mươi bốn tỷ năm trăm bảy mươi một triệu hai trăm ngàn đồng*).

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 5.000.000 đồng/hồ sơ (*Năm triệu đồng*).

Khách hàng tham gia đấu giá mua hồ sơ tham gia đấu giá tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

III. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá mua tài sản:

1. Người tham gia đấu giá tài sản:

1.1. Điều kiện chung:

- Các tổ chức được phép tham gia đấu giá mua tài sản theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội.

- Các tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 và Điều 58 Luật Đất đai 2013 có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải có giấy tờ nhân thân rõ ràng. Nếu đại diện (hoặc ủy quyền) cho tổ chức để tham gia đấu giá phải có giấy ủy quyền hợp lệ hoặc giấy tờ chứng minh quyền đại diện hợp pháp cho tổ chức tham gia đấu giá.

- Tổ chức cử người đại diện tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm về ủy quyền cho người đại diện thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền, phải thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp trúng đấu giá nhận tài sản hoặc chịu xử lý theo quy định nếu người đại diện có hành vi vi phạm quy chế đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải có đơn đăng ký tham gia đấu giá (đơn do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha xã Long Đức, tỉnh Đồng Nai phát hành) cùng bản sao các giấy tờ liên quan: CMND, giấy phép kinh doanh (photo công chứng) và đem theo bản chính để đối chiếu. Nộp tiền mua hồ sơ bằng tiền mặt tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai theo Thông báo đấu giá tài sản.

- Các tổ chức tham gia đấu giá cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

- Các tổ chức không vi phạm quy định của Pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

1.2. Yêu cầu cụ thể:

- Tổ chức tham gia đấu giá phải có ngành nghề kinh doanh (ngành nghề kinh doanh bất động sản) phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Điều kiện năng lực tài chính: Người tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

+ Phải có hồ sơ chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án (tương đương 876.422.615.700 đồng, bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng dự án và giá khởi điểm đấu giá *15%: $[15\% \times 4.197.105.438.000 + 1.645.712.000.000]$).

• Tổng mức đầu tư theo Văn bản số 2937/SXD-QLQHKT ngày 12/7/2019 của Sở Xây dựng: 4.197.105.438.000 đồng.

• Giá khởi điểm: xác định theo Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 của UBND tỉnh: 1.645.712.000.000 đồng.

(Nộp kèm: Báo cáo tài chính 2 năm gần nhất đã được kiểm toán hoặc xác nhận của cơ quan thuế (trường hợp đối với Tập đoàn Tổng Công ty tham gia đấu giá thì nộp báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ); Đối với doanh nghiệp mới thành lập thì ngân hàng xác nhận số tiền góp vốn của các thành viên).

+ Có cam kết tài trợ vốn vay để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Cam kết đã đọc kỹ và hiểu các nội dung phương án đấu giá, thông báo đấu giá, quy chế đấu giá và đã khảo sát vị trí địa điểm thửa đất, để tránh trường hợp khiếu nại về sau.

- Người được mua tài sản nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế.

- Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm thời hạn thanh toán theo thông báo của cơ quan thuế, xem như từ chối nhận quyền sử dụng đất đã trúng đấu giá. Khoản tiền đặt cọc (chuyên từ tiền đặt trước sau khi cuộc đấu giá kết thúc) của người trúng đấu giá sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Tiến độ thực hiện dự án: Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử

dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

2. Người không được tham gia đấu giá tài sản:

- 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.

- Thành viên thuộc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha xã Long Đức, tỉnh Đồng Nai; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của thành viên thuộc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha xã Long Đức, tỉnh Đồng Nai, đấu giá viên hoặc người 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.

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người có quyền quyết định đấu giá tài sản người khác theo quy định của pháp luật; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, em ruột, chị ruột, em ruột của người đó.

- Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

3. Thời hạn và địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá:

- Thời hạn: Từ ngày ra thông báo đến 16h00” ngày 19/8/2019 *(Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ tết theo quy định)*.

- Địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá: Tại Văn phòng Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 42 CMT8, phường Quang Vinh, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Thời hạn, địa điểm bán và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời hạn bán và nộp hồ sơ: Từ ngày ra thông báo đến 16h00” ngày 19/8/2019 *(Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ tết theo quy định)*.

- Địa điểm bán và nộp hồ sơ: Tại Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

- Địa chỉ: Số 42 CMT8, phường Quang Vinh, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Thời hạn xem tài sản: Từ ngày ra thông báo đến ngày 19/8/2019 tại nơi có tài sản thuộc xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày 19/8/2019 đến hết ngày 21/8/2019 (Trong giờ làm việc hành chính).

- Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ bằng tiền mặt tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

- Nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai theo Thông báo đấu giá tài sản:

+ Số tài khoản: 67010000115494

+ Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - chi nhánh Đồng Nai.

+ Tên tài khoản: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

7. Thời gian địa điểm dự kiến tổ chức đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá: **Dự kiến 14 giờ 30 phút ngày 23/8/2019.**

- Địa điểm dự kiến đấu giá: Tại Hội trường Sở Tài chính. Địa chỉ: Số 42 đường Cách Mạng Tháng 8 phường Quang Vinh thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

8. Thời gian nộp tiền và giao tài sản:

a. Thời gian nộp tiền:

- Người được mua tài sản nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế.

b. Thời gian giao tài sản:

- Căn cứ vào phê duyệt kết quả đấu giá của UBND tỉnh Đồng Nai và chứng từ xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập thủ tục cấp giấy CNQSDĐ. Sau 05 ngày kể từ ngày cấp có thẩm quyền ký giấy CNQSDĐ, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập thủ tục và bàn giao mặt bằng cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Giao tài sản: Tại nơi có tài sản, thuộc xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

IV. Nguyên tắc đấu giá, điều kiện mở phiên đấu giá:

1. Nguyên tắc đấu giá

- Việc đấu giá được công khai, bình đẳng, liên tục, trung thực, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Cuộc đấu giá do đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại quy chế này.

2. Điều kiện mở phiên đấu giá:

Số người đăng ký tham gia đấu giá tối thiểu là 2 người.

V. Tổ chức cuộc đấu giá

1. Hình thức, phương thức, bước giá đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp (bỏ phiếu kín, số vòng tối đa 3 vòng) tại cuộc đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Bước giá: **16.457.120.000 đồng** (Mười sáu tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng).

2. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá:

2.1 Thủ tục khai mạc cuộc đấu giá

Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) điều hành cuộc đấu giá thực hiện:

- Giới thiệu, cơ quan tổ chức đấu giá;
- Giới thiệu đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá), thư ký ghi biên bản;
- Khách mời tham dự chứng kiến cuộc đấu giá;
- Danh sách người đăng ký tham gia đấu giá.

2.2 Thông báo những vấn đề liên quan đến đấu giá tài sản

2.2.1 Quyền lợi, nghĩa vụ của người tham gia mua tài sản đấu giá, quy chế cuộc đấu giá:

- Quyền lợi:
 - + Được cung cấp đầy đủ thông tin và đi kiểm tra, xem tài sản;
 - + Được tham gia phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế;
 - + Trường hợp trúng đấu giá được hưởng đầy đủ các quyền lợi hợp pháp có liên quan đến tài sản đấu giá;
 - + Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.
- Nghĩa vụ:
 - + Nộp tiền mua hồ sơ và đơn đăng ký, dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định;
 - + Nộp tiền đặt trước theo quy định;
 - + Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham gia phiên đấu giá theo thông báo. Trường hợp có lý do bất khả kháng không thể có mặt tham gia (Như gặp thiên tai, tai nạn bất ngờ) phải thông báo cho Tổ chức đấu giá biết để xử lý và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc;
 - + Chấp hành đầy đủ các quy định của quy chế này và các quy định của pháp luật liên quan;
 - + Đến tham gia phiên đấu giá phải xuất trình CMND; Không được mang các chất kích thích, các loại vũ khí và các chất cháy nổ;
 - + Trường hợp trúng đấu giá phải nộp tiền trúng đấu giá theo kết quả đấu giá tại biên bản đấu giá đúng thời gian quy định.

2.2.2 Giới thiệu chi tiết về tài sản đấu giá; giá khởi điểm.

2.2.3 Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa thực hiện việc ghi phiếu trả giá.

- Bưóc giá: **16.457.120.000 đồng** (Mười sáu tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng).

- Thời gian thực hiện việc ghi phiếu trả giá là 10 phút/vòng trả giá.

2.2.4 Hướng dẫn cách trả giá và giải đáp thắc mắc của những người tham gia đấu giá.

* *Hướng dẫn cách trả giá:*

✚ Quy định về cách ghi phiếu trả giá và phiếu giá trả không hợp lệ:

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu ghi giá để mua tài sản. Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin vào các mục trong phiếu, ghi giá muốn mua tài sản vào phiếu, nộp phiếu trả giá vào thùng phiếu.

- Người tham gia đấu giá ghi giá trả theo quy định cụ thể của từng vòng dưới đây. Giá trả để mua tài sản phải ghi bằng số và ghi thêm bằng chữ rõ ràng, dễ đọc, dễ hiểu. Giá trả chỉ ghi một lần, không tẩy xóa và không được phép thay đổi giá sau khi đã nộp phiếu.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu ghi sai giá, trả giá không đúng quy định, ghi nhầm nội dung, ghi không rõ, không đọc được giá. Phiếu không hợp lệ thì không được công nhận kết quả trả giá.

- Trường hợp số tiền viết bằng số và viết bằng chữ không giống nhau thì sử dụng bằng chữ là kết quả giá trả.

✓ **Vòng 1:** Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) nhắc lại giá khởi điểm của tài sản là **1.645.712.000.000 đồng** (Một nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm tỷ, bảy trăm mười hai triệu đồng).

+ Thư ký tiến hành phát phiếu trả giá vòng 1 cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

+ Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm.

+ Hết thời gian ghi phiếu (10 phút), đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá và công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

+ Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) công bố giá cao nhất đã trả của vòng 1 và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo (vòng 2).

+ Trường hợp người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo (vòng 2), Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) công bố người trả giá cao nhất vòng 1 và công bố người đó là người trúng đấu giá.

✓ **Vòng 2:** Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) nhắc lại giá khởi điểm của vòng 2 (là giá cao nhất đã trả ở vòng 1).

+ Thư ký tiến hành phát phiếu trả giá vòng 2 cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

+ Giá trả tối thiểu phải bằng giá đã trả cao nhất vòng 1 cộng với bước giá **16.457.120.000 đồng** (Mười sáu tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng).

+ Khách hàng lưu ý, nếu trường hợp phiếu trả giá thấp hơn mức giá khởi điểm vòng 2 cộng với bước giá **16.457.120.000 đồng** là phiếu không hợp lệ và không được công nhận kết quả trả giá.

+ Hết thời gian ghi phiếu (10 phút), đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá và công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

+ Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) công bố giá cao nhất đã trả của vòng 2 và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo (vòng 3).

+ Trường hợp người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo (vòng 3), Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) công bố người trả giá cao nhất vòng 2 và công bố người đó là người trúng đấu giá.

✓ Vòng 3: Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) nhắc lại giá khởi điểm của vòng 3 (là giá cao nhất đã trả ở vòng 2).

+ Giá trả tối thiểu phải bằng giá đã trả cao nhất vòng 2 cộng với bước giá 16.457.120.000 đồng.

+ Cách trả giá tương tự vòng 2.

+ Đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) công bố người trả giá cao nhất vòng 3 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 (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) 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 (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

* *Giải đáp thắc mắc của những người tham gia đấu giá.*

3. Giải quyết việc rút lại giá đã trả, từ chối kết quả trúng đấu giá

3.1 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 trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) 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 sẽ bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá, không được hoàn trả tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước được xử lý theo quy định.

3.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Tại cuộc đấu giá, sau khi đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá) điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà 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, tài sản được tổ chức đấu giá lại theo quy định về đấu giá tài sản.

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia 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 Quy chế này;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Quy chế này.

- Không nộp tiền trúng đấu giá theo đúng thời gian quy định.

5. Truất quyền tham gia đấu giá, trả giá:

- Người trả giá thấp hơn giá khởi điểm;

- Người đã trả giá xin rút lại giá đã trả;

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên (hoặc người điều hành cuộc đấu giá), người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy chế, nội quy cuộc bán đấu giá; phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá hoặc liên kết, thông đồng, đùm giã.

- Người có hành vi vi phạm, ngoài việc bị truất quyền tham gia đấu giá, trả giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị tịch thu tiền đặt trước, 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.

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

6. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền đúng thời hạn theo thông báo thuế:

- Trường hợp người trúng đấu giá kéo dài thời gian nộp tiền trúng đấu giá theo Thông báo của cơ quan thuế thì sẽ bị xử lý bằng hình thức phạt tiền theo quy định của pháp luật.

- Sau khi hết hạn thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá không nộp tiền làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước thì kết quả đấu giá có thể bị hủy theo quyết định của các cơ quan chức năng.

- Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm thời hạn thanh toán như trên, xem như từ chối nhận QSDĐ đã trúng đấu giá. Khoản tiền đặt cọc (chuyển từ tiền đặt trước sau khi cuộc đấu giá kết thúc) của người trúng đấu giá sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

VI. Nội quy cuộc đấu giá:

- Đơn vị đăng ký tham gia đấu giá cử tối đa 03 người tham dự cuộc đấu giá và thực hiện đúng nội quy của quy chế này.

- Người tham gia đấu giá không được mang điện thoại di động vào phòng đang diễn ra cuộc đấu giá.

Người tham gia cuộc đấu giá tài sản chỉ được trao đổi với người đi cùng và có trách nhiệm giữ trật tự chung; Không được trao đổi riêng với những người tham gia đấu giá khác gây ảnh hưởng đến cuộc đấu giá.

Những người tham gia cuộc đấu giá tài sản nhưng có hành vi gây rối trật tự tại địa điểm đấu giá thì sẽ bị yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật;

Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá tài sản hoặc liên kết, thông đồng, dìm giá tài sản đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá tài sản và không được hoàn trả tiền đặt trước.

Người điều hành cuộc đấu giá có quyền truất quyền tham gia đấu giá đối với người tham gia đấu giá vi phạm quy định về đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người bị truất quyền tham gia đấu giá được xử lý theo quy định về đấu giá tài sản.

Việc xử lý người có hành vi vi phạm quy chế và nội quy đấu giá tài sản và truất quyền tham gia đấu giá sẽ được ghi vào biên bản cuộc đấu giá tài sản.

Các quy định khác thực hiện theo quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản./.

**TM. HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ
CHỦ TỊCH**



**PHÓ CHỦ TỊCH UBND TỈNH
Nguyễn Quốc Hùng**