

Số: 50 /QC.ĐGTS

Đồng Nai, ngày 28 tháng 6 năm 2022

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60  
phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**

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

*Căn cứ Quyết định số 3868/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;*

*Căn cứ Quyết định số 3869/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;*

*Căn cứ Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;*

*Căn cứ Thông báo ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản đối với tài sản là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;*

*Thực hiện Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 35/2022/HĐ.DVĐGTS ngày 27 tháng 5 năm 2022 và Phụ lục hợp đồng (số 1) ngày 27 tháng 6 năm 2022 ký kết giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.*

**\* Đơn vị có tài sản đấu giá:** Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: Số 236, đường Phan Trung, khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**\* Đơn vị tổ chức đấu giá:** Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: Số 1B, đường 30/4, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.



Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng thửa đất trên với các nội dung sau:

### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục áp dụng tại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổ chức vào ngày 28 tháng 07 năm 2022.

Cán bộ, viên chức của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai; Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người (bên) có tài sản đấu giá; khách hàng tham gia đấu giá mua tài sản; đại diện các tổ chức, cá nhân được mời tham dự cuộc đấu giá và những người có liên quan đến việc đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

**Điều 2. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

#### **\* Chi tiết tài sản:**

#### **a. Danh mục vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất của khu đất đấu giá:**

- **Vị trí khu đất:** thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

*(Theo Tờ trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính tỷ lệ 1:500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa thực hiện ngày 06/7/2019 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp xác lập ngày 10/7/2019)*

- **Diện tích khu đất đấu giá:** 105,8 m<sup>2</sup>.

- **Mục đích sử dụng đất:** Đất ở tại đô thị.

- **Hình thức sử dụng đất:** Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- **Thời hạn sử dụng:** Lâu dài.

#### **b. Thông tin Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng:**

- Quy hoạch sử dụng đất theo phương án: Căn cứ Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Biên Hòa thì thửa đất trên thuộc chức năng quy hoạch đất ở tại đô thị.

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030: Theo Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thửa đất trên thuộc chức năng quy hoạch đất ở tại đô thị.

- Kế hoạch sử dụng đất theo phương án: Thửa đất trên có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5056/QĐ-UBND ngày 31/12/2020.

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2022: Thửa đất trên có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5383/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

- **Quy hoạch xây dựng:** Căn cứ theo quy hoạch tỷ lệ 1:500 Khu nhà ở tập thể Sở Công nghiệp phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2094/1998/QĐ-UBT ngày 13/6/1998 thì vị trí khu đất nêu trên có chức năng đất ở (nhà ở liên kế) (Văn bản số 512/SXD-QLQHKT ngày 11/02/2020 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng).

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Mật độ xây dựng: 80%.
- Tầng cao xây dựng: 01 - 03 tầng.

*(Mô tả chi tiết theo Quyết định số 3868/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai)*

**Điều 3. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá**

- Giá khởi điểm (lần 2): **2.298.928.000** đồng (*Hai tỷ, hai trăm chín mươi tám triệu, chín trăm hai mươi tám ngàn đồng*).

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **500.000** đồng/01 hồ sơ (*Năm trăm ngàn đồng/01 hồ sơ*).

Tiền mua hồ sơ nộp trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai khi mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Tiền đặt trước (20%): **459.785.600** đồng (*Bốn trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng*).

**Điều 4. Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá**

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước từ ngày 25/7/2022 đến 17 giờ 00 phút ngày 27/7/2022 (*Trong giờ làm việc hành chính*). Nộp vào tài khoản:

- Chủ tài khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.

- Số tài khoản: 125000084111.

- Tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Đồng Nai.

**Điều 5. Thời gian và địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá**

- Thời gian tham khảo hồ sơ: Từ ngày 29/6/2022 đến 16 giờ 30 phút ngày 25/7/2022 (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần)

- Địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá:

+ Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ: Số 1B, đường 30/4, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

+ Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ: Số 236, đường Phan Trung, khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

**Điều 6. Thời gian, địa điểm bán và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

- Thời gian bán và nộp hồ sơ: Từ ngày 29/6/2022 đến 16 giờ 30 phút ngày 25/7/2022 (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần)

- Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ: Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ: Số 1B đường 30/4, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

**Điều 7. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá**

- Từ ngày 29/6/2022 đến 16 giờ 30 phút ngày 25/7/2022 (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần).

- Địa điểm tại thực địa thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Khách hàng có nhu cầu xem tài sản xin liên hệ tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn xem tài sản.

**Điều 8. Hình thức, phương thức tổ chức cuộc đấu giá và bước giá**

- **Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên.

- **Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp (bỏ phiếu kín, tối đa 03 vòng) tại cuộc đấu giá.

- **Bước giá được áp dụng cho vòng trả giá thứ hai và vòng trả giá thứ ba:** 206.903.520 đồng (Hai trăm linh sáu triệu, chín trăm linh ba nghìn, năm trăm hai mươi đồng).

**Điều 9. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá:** Lúc 09 giờ 00 phút ngày 28 tháng 07 năm 2022.

Cuộc đấu giá chỉ được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên tham gia đấu giá.

**Điều 10. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:** Hội trường 200, Tầng 3, trụ sở làm việc của Sở Tài nguyên và Môi trường - Cơ sở 2.

Địa chỉ: Số 236, đường Phan Trung, khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

### **Điều 11. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

Khách hàng có nhu cầu tham khảo hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên liên hệ tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ: Số 1B, đường 30/4, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, điện thoại 02513.917.445 hoặc 0937.759559 gặp Anh Hà).

#### **+ Các giấy tờ phải nộp kèm theo đăng ký tham gia đấu giá gồm:**

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.
- Giấy Chứng minh nhân dân, Căn cước công dân, hộ khẩu.
- Giấy xác nhận xem tài sản (nếu có).
- Giấy nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai đúng theo thời gian quy định.

*(Các giấy tờ phải được Sao y chứng thực trong thời hạn 06 tháng hoặc bản photo kèm theo bản chính để đối chiếu)*

- Trường hợp đăng ký thay hoặc mua hồ sơ hộ phải có giấy ủy quyền hoặc hợp lệ theo quy định của pháp luật.

### **Điều 12. Đối tượng được và không được tham gia đấu giá:**

#### **a) Đối tượng được tham gia đấu giá:**

- Cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013.
- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.
- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.
- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham gia đấu giá theo quy định pháp luật.
- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước trong thời gian quy định theo Thông báo này.
- Người tham gia đấu giá cam kết đã đọc kỹ và hiểu rõ các nội dung theo Quyết định số 3869/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Thông báo đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá và đã khảo sát vị trí địa điểm khu đất, để tránh trường hợp khiếu nại về sau.

b) *Đối tượng không được tham gia đấu giá (theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016), cụ thể gồm các đối tượng sau:*

- 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.

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; 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.

- 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; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của 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.

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

**\* Một số điều cần lưu ý:**

- Tại cuộc đấu giá người tham gia đấu giá phải có mặt trước giờ tổ chức cuộc đấu giá.

- Người ký đơn tham gia đấu giá và Phiếu trả giá phải là người trực tiếp đứng tên tham gia đấu giá (trong trường hợp ủy quyền thì phải có giấy ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật).

- Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý và đánh giá hiện trạng quyền sử dụng đất và Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai trước thời điểm diễn ra cuộc đấu giá để được giải đáp.

- Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến cuộc đấu giá, người điều hành cuộc đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định tại hồ sơ cung cấp cho khách hàng, không trả lời các câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến cuộc đấu giá không quá 45 phút.

**Điều 13. Nội quy phòng đấu giá**

a) **Đối với người có tài sản đấu giá:** Phải có mặt đúng giờ theo giấy mời tham dự đấu giá.

b) **Đối với đấu giá viên:** Phải đeo thẻ khi điều hành cuộc đấu giá.

c) **Đối với người tham gia đấu giá:**

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng đấu giá đúng giờ quy định.

- Khi vào phòng đấu giá phải ăn mặc trang phục đúng đắn, lịch sự. Tắt điện thoại di động và không sử dụng điện thoại trong suốt thời gian diễn ra cuộc đấu giá.

- Không đem theo vũ khí, chất cháy, chất nổ vào phòng đấu giá. Chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên và chuyên viên nghiệp vụ. Không đi lại tự do trong phòng đấu giá, không nói chuyện riêng gây tiếng ồn làm ảnh hưởng đến cuộc đấu giá và người bên cạnh; không được có hành vi gây rối, cản trở cuộc đấu giá hoặc liên kết thông đồng, dìm giá.

- Chỉ được phát biểu khi có ý kiến cho phép của Đấu giá viên.

- Không hút thuốc lá, có chất kích thích trong phòng đấu giá.

- Không tự tiện bỏ ra về khi Đấu giá viên chưa công bố tên người trúng đấu giá.

- Phải bồi thường nếu làm hư hỏng hay mất mát tài sản tại phòng đấu giá

- Phải ký Biên bản đấu giá sau khi kết thúc cuộc đấu giá.

\* Nếu người tham gia đấu giá vi phạm một trong những nội quy trên thì Đấu giá viên có quyền tước quyền tham gia đấu giá.

#### **Điều 14. Trình tự diễn biến cuộc đấu giá**

**\* Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo trình tự sau đây:**

- 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 tài sản đấu giá quyền sử dụng đất.

- Nhắc lại mức giá khởi điểm theo Thông báo đấu giá của Trung tâm.

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá; yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu cho mỗi vòng trả giá tối đa 06 phút.

- Phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá.

- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

- Điều hành việc trả giá và công bố kết quả.

**\* Việc trả giá 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 và ký tên vào phiếu. 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.

- 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.

**Vòng 1:** Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm của tài sản là **2.298.928.000** đồng (*Hai tỷ, hai trăm chín mươi tám triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn 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 06 phút đấu giá viên 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 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 công bố người trả giá cao nhất vòng 1 và công bố người đó là người trúng đấu giá.

**Vòng 2:** Đấu giá viên 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 tiếp theo 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 **206.903.520** đồng (*Hai trăm linh sáu triệu, chín trăm linh ba nghìn, năm trăm hai mươi đồng*).

+ Lưu ý, trường hợp phiếu trả giá thấp hơn giá đã trả cao nhất vòng 1 cộng với bước giá **206.903.520** đồng là phiếu không hợp lệ và không được công nhận kết quả trả giá.

+ Hết thời gian ghi phiếu 06 phút, đấu giá viên 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 giá trả 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 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 công bố người trả giá cao nhất vòng 2 và công bố người đó là người trúng đấu giá.

**Vòng 3:** Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm của vòng 3 (là giá cao nhất đã trả ở vòng 2): Cách thức trả giá tương tự như vòng 2.

- Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất vòng 3 và công bố người đó là người trúng đấu giá.

- Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá hoặc kết thúc vòng 3. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất mà không có ai tham gia trả giá tiếp hoặc ở vòng đấu cuối cùng 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 rút thăm chọn người trúng đấu giá và người bốc được thăm ghi "*Trúng đấu giá*" là người trúng đấu giá.

Sau khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá 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 đó (Nếu có 02 người trả giá liền kề bằng nhau, Đấu giá viên tổ chức bốc thăm những người này và người bốc được thăm ghi "*Trúng đấu giá*" là người trúng đấu giá).

#### **Điều 15. Phiếu trả giá hợp lệ**

- Là phiếu in sẵn theo mẫu có đóng dấu của Trung tâm.

- Có giá trả ít nhất bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm.

- Được nộp đúng thời gian quy định.
- Mỗi khách hàng chỉ có một (01) phiếu trả giá và chỉ được trả giá một (01) lần.

- Phiếu trả giá đã nộp chỉ ghi một lần, không tẩy xóa và không được phép thay đổi giá sau khi đã nộp phiếu, người tham gia đấu giá không được lấy lại với bất kỳ lý do gì.

- Trường hợp trong phiếu trả giá, giá viết bằng số không thống nhất với giá viết bằng chữ thì giá viết bằng chữ được chấp nhận.

- 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.

#### **Điều 16. Quy định về 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 đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước, khoản tiền đặt trước này được xử lý theo quy định.

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại đăng ký tham gia đấu giá mà không mất 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 hoặc do trường hợp bất khả kháng.

#### **Điều 17. Từ chối kết quả trúng đấu giá**

Trường hợp 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.

Người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố không được nhận lại tiền đặt trước, khoản tiền đặt trước này được xử lý theo quy định.

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

- Biên bản cuộc 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 và đại diện của người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận kết quả đấu giá và mất tiền đặt trước.

### **Điều 19. Phê duyệt kết quả đấu giá**

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 20. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá với thời gian nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất (đã bao gồm tiền đặt trước).

- Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu hoặc theo thông báo của Cục Thuế tỉnh thì Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Số tiền người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

### **Điều 21. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

### **Điều 22. Trách nhiệm của người trúng đấu giá nhận quyền sử dụng đất**

Người trúng đấu giá phải cam kết sử dụng đúng mục đích sử dụng đất, đúng quy hoạch và theo phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 23. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

#### **1. Người trúng đấu giá các quyền sau đây:**

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.
- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.
- Các quyền khác theo thỏa thuận trong Biên bản cuộc đấu giá tài sản và theo quy định của pháp định.

#### **2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:**

- Ký biên bản đấu giá.
- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo đúng thông báo của cơ quan thuế.
- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu hoặc theo thông báo của Cục Thuế tỉnh thì Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Số tiền người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp sẽ được xử lý theo quy định pháp luật về dân sự.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

**Điều 24. 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:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá.
- Thông đồng, móc nối với Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để 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.

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

- Đã đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá khi cuộc đấu giá khai mạc mà không có lý do chính đáng mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá nhưng việc ủy quyền không hợp lệ.
- Trao đổi thông tin dưới mọi hình thức (bằng lời nói, điện thoại...) với người tham gia đấu giá khác trong phòng đấu giá đã được người điều hành phiên đấu giá nhắc nhở; gây mất trật tự, cản trở phá rối quyền đấu giá của người khác, có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc cấu kết đim giá tại cuộc đấu giá và lập biên bản vi phạm.
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này.
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định khoản 3, Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.
- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận 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.
- Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại trong các trường hợp trên được xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

### **Điều 25. Trách nhiệm về chất lượng tài sản**

Quyền sử dụng đất được tổ chức đấu giá theo đúng cơ sở thực tế hiện trạng mà khách hàng trực tiếp xem tại nơi có tài sản do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý.

ĐỒNG NAI

**Điều 26. Giải quyết khiếu nại**

Mọi khiếu nại của khách hàng liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo luật khiếu nại.

**Điều 27. Điều khoản thi hành**

Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo các quy định trong Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác liên quan.//k

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



The stamp is circular and red, containing the text: "PHÁP" at the top, "TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN" in the center, and "SÀI GÒN" at the bottom. A signature is written over the stamp.

**Phan Thị Xuân Đào**