



QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Tài sản: “*Quyền sử dụng đất đối với Khu đất 23,4 ha xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai*”.

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng 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 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của Ủy ban Nhân dân 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 1894/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 3827/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 50/2020/HĐDV.ĐGTS ký kết ngày 02/11/2020 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Công ty đấu giá Hợp danh Đồng Tâm.

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

- Người 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 tài sản: **Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng Tâm.**

Địa chỉ: Số T04B – B2, Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, 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: Theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 50/2020/HĐDV.ĐGTS ký kết ngày 02/11/2020 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Công ty đấu giá Hợp danh Đồng Tâm về việc đấu giá tài sản là “*Quyền sử dụng đất tại khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành*”. Cụ thể như sau:

- **Vị trí:** Vị trí 1, đường tỉnh lộ 769, đoạn qua xã Bình Sơn và đường vào cụm công nghiệp Bình Sơn (cũ).

(Theo tờ trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính khu đất số 1443/2020, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 07 tháng 3 năm 2020).

- Nguồn gốc: Đất do Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai sử dụng được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh theo Quyết định số 655/QĐ-UBND ngày 04/3/2020.

- Diện tích khu đất: 234.042,5 m², trong đó:

+ Diện tích đấu giá là 125.212,8 m², gồm:

- Đất ở tại nông thôn (Khu dân cư đô thị mới): 118.191,5 m²;
- Đất công trình dịch vụ: 7.021,3 m².

+ Diện tích không đấu giá là 108.829,7 m² gồm: đất công cộng, đất cây xanh – thể dục thể thao, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật. Đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban Nhân dân huyện Long Thành để quản lý, sử dụng theo quy định.

- **Mục đích sử dụng đất:** Đất ở tại nông thôn (Khu dân cư đô thị mới), đất công trình dịch vụ.

- **Hình thức sử dụng:** Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất ở tại nông thôn (khu dân cư đô thị mới) và cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất công trình dịch vụ.

- **Thời hạn sử dụng:**

+ Đất ở tại nông thôn (khu dân cư đô thị mới): 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (Theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 thì đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc bán kết hợp với cho thuê hoặc cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với

quyền sử dụng đất được sử dụng đất với thời hạn ổn định lâu dài. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013).

+ Đất công trình dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá với thời hạn 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- **Hiện trạng:** Trên đất hiện còn cây cao su (đã bồi thường cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai). Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai có trách nhiệm thanh lý cây cao su, bàn giao mặt bằng trước thời điểm Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 14 Mục III của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Hạ tầng kỹ thuật:** khu đất chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

- **Thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng:**

+ Quy hoạch sử dụng đất: theo hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Long Thành được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 thì Khu đất trên thuộc chức năng quy hoạch đất ở tại nông thôn (khu dân cư đô thị mới), đất giao thông, đất sinh hoạt cộng đồng.

- Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Long Thành được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4383/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

- Quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch chung xây dựng xã Bình Sơn giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025 được Ủy ban Nhân dân huyện Long Thành phê duyệt tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2017 thì khu đất trên có chức năng là đất ở theo dự án (Văn bản 1685/SXD-QHKT ngày 09 tháng 4 năm 2020 và Văn bản 2230/SXD-QLQHKT ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch khu dân cư 23,4 ha tại xã Bình Sơn – Lộc An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

Các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất như sau:

➤ Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ sử dụng đất (%)
1	Đất ở	26	≤ 50,5
2	Đất công cộng	2,7	≥ 5
3	Đất công trình dịch vụ	1,5	≥ 3

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ sử dụng đất (%)
4	Đất cây xanh - TDDT	3	≥ 6
5	Đất giao thông, HTKT	14	≥ 27%
Tổng cộng		47-50	100%

➤ Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng toàn khu: ≤ 50%;

+ Nhà ở riêng lẻ: 70-80%;

+ Công trình dịch vụ đô thị: ≤ 40%;

+ Đất cây xanh-TDDT: ≤ 5%.

➤ Tầng cao xây dựng:

+ Nhà ở riêng lẻ: 02-4 tầng;

+ Công trình dịch vụ đô thị: ≤ 02-03 tầng.

➤ Chiều cao tối đa xây dựng công trình: ≤ 20m.

➤ 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 ≥ 1,5m.

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

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

- Giá khởi điểm tài sản đấu giá là: **914.126.998.000 đồng** (Chín trăm mười bốn tỷ, một trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi tám nghìn đồng).

- Tiền đặt trước: **182.825.000.000 đồng/hồ sơ** (Một trăm tám mươi hai tỷ, tám trăm hai mươi lăm triệu đồng chẵn).

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **5.000.000 đồng/hồ sơ**.

Người tham gia đấu giá mua hồ sơ tham gia đấu giá tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng Tâm.

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 năm 2016.

- 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 tổ chức đấu giá phát hành) cùng bản sao các giấy tờ liên quan: CMND người đại diện pháp luật của tổ chức, CMND người được ủy quyền (nếu có), giấy phép kinh doanh (photo công chứng) và đem theo bản chính để đối chiếu. Nộp tiền mua hồ sơ bằng tiền mặt tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng Tâm và nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng Tâm 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.

- Người tham gia đấu giá cam kết đã đọc kỹ và hiểu các nội dung của phương án đấu giá, thông báo đấu giá tài sản, quy chế cuộc đấu giá và đã khảo sát vị trí, địa điểm thửa đất, hiểu rõ về tài sản đấu giá, để tránh trường hợp khiếu nại về sau.

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. Trong đó:

+ 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 **305.916.961.650 đồng**, bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng cộng giá khởi điểm của tài sản đấu giá *15%:

[15% x (1.125.319.413.000 đồng + 914.126.998.000 đồng)].

• Tổng mức đầu tư theo Văn bản số 1685/SXD-QHKT ngày 9/4/2020 của Sở Xây dựng: **1.125.319.413.000 đồng**.

• Giá khởi điểm: xác định theo Quyết định số 3827/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh: **914.126.998.000 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 thực tế 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.

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

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban Nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả 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.

*** Lưu ý:**

- Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.


- Người trúng đấu giá phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 trình cơ quan cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phải đảm bảo diện tích đất ở $\leq 118.191,5$ m² (tỷ lệ sử dụng đất ở $\leq 50,5\%$ tổng diện tích khu đất) được quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

+ Trường hợp diện tích đất ở lớn hơn phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đối với diện tích tăng thêm.

+ Các diện tích còn lại phải đảm bảo tỷ lệ sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 3 Mục II của phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Tiến độ thực hiện dự án: Người trúng đấu giá phải đưa đất vào sử dụng theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án hoặc không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013: *“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. 

- Người làm việc tại Công ty Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng 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.

- 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 giá tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, em ruột, chị 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 tham khảo hồ sơ: Từ ngày ra thông báo đến 16h00” ngày 23/11/2020 (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 Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng Tâm:

Địa chỉ: Số T04B – B2, Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Tại 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.

4. Thời hạn, đơn vị tiếp nhận và địa điểm nhận hồ sơ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- **Thời hạn:** Từ ngày ra thông báo đến 16h00” ngày 23/11/2020 (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ tết theo quy định).

- **Đơn vị và địa điểm nhận hồ sơ:** Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng Tâm tại 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.

5. Thời hạn và địa điểm xem tài sản: Từ ngày ra thông báo đến hết ngày 23/11/2020 tại nơi có tài sản thuộc xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày 23/11/2020 đến hết ngày 25/11/2020 (Trong giờ làm việc hành chính).

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng chuyển khoản vào số tài khoản **115.000.190919** tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Đồng Nai của Công ty Đấu giá Hợp danh Đồng Tâm.

7. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 14 giờ 00 phút ngày 26/11/2020.

8. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại Trụ sở Cơ sở 2 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

9. Thời gian nộp tiền và giao tài sản

a. Thời gian nộp tiền: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 Ủy ban Nhân dân 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 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 Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

IV. Nguyên tắc đấu giá, điều kiện mở cuộc 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 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: **9.142.000.000 đồng** (Chín tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn).

2. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá

2.1. Thủ tục khai mạc cuộc đấu giá

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thực hiện:

- Giới thiệu, cơ quan tổ chức đấu giá;
- Giới thiệu đấu giá viên, 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 cuộc đấu giá đúng thời gian quy định;
- + Nộp tiền đặt trước theo quy định;
- + Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham gia cuộc 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

+ Bước giá: **9.142.000.000 đồng** (Chín tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn). 

+ 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

a. 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.

✓ **Vòng 1:** Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm của tài sản là **914.126.998.000 đồng** (Chín trăm mười bốn tỷ, một trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi tám ngàn 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 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 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 **9.142.000.000 đồng** (Chín tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn). 

+ Lưu ý, nếu trường hợp phiếu trả giá thấp hơn mức giá khởi điểm vòng 2 cộng với bước giá **9.142.000.000 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 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:** Giá khởi điểm của vòng 3 là giá cao nhất đã trả ở vòng 2, cách trả giá tương tự vòng 2.

+ Giá trả tối thiểu phải bằng giá đã trả cao nhất vòng 2 cộng với bước giá **9.142.000.000 đồng** (*Chín tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn*).

+ Cách trả giá tương tự vòng 2.

+ Đấu giá viên 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 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.

b. 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 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 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 năm 2016.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản năm 2016.

- 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, 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, đim giá.

- 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 không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban Nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả 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

