



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH ĐỒNG TÂM**
Số: 51/2020/QC.ĐGTS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Đồng Nai, ngày 03 tháng 11 năm 2020

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Tài sản: “Quyền sử dụng đất đối với khu đất 21,3 ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, 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 tháng 11 năm 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 1537/QĐ-UBND ngày 15 tháng 05 năm 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 21,3 ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 15 tháng 05 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 21,3 ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 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 21,3 ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 51/2020/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 51/2020/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 đối với khu đất 21,3ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai”. Cụ thể như sau:

- **Vị trí:** Khu đất 21,3ha phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1429/2020, tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ký xác lập ngày 06/03/2020)

- **Nguồn gốc:** Đất do Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai quản lý, sử dụng được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2020.

- **Tổng diện tích khu đất:** 213.178,8 m², trong đó:

+ Diện tích đấu giá: 106.589,5 m², gồm:

• Đất ở tại đô thị (đất ở dự án): 95.930,5 m²;

• Đất thương mại dịch vụ: 10.659,0 m².

+ Diện tích không đấu giá: 106.589,3 m² gồm đất công cộng khác, đất cây xanh công viên, đất giao thông. Người 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 thành phố Long Khánh để quản lý, sử dụng theo quy định.

- **Mục đích sử dụng đất:** Đất ở tại đô thị (đất ở dự án) và đất thương mại 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 đô thị (đất ở dự án) 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 thương mại dịch vụ.

- **Thời hạn sử dụng:**

+ Đối với đất ở tại đô thị (đất ở dự án): 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 thương mại 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 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 ban hành kèm theo Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2020 của UBND tỉnh.

- **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 thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 thì khu đất trên được quy hoạch là khu dân cư theo dự án.

+ Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất trên đã được đăng ký vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố Long Khánh được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4381/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019.

+ Quy hoạch xây dựng: Căn cứ quy hoạch xây dựng nông thôn mới phường Bảo Vinh được Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2020 thì khu đất trên có chức năng đất ở dự án (Văn bản số 768/SXD-QLQHKT ngày 25 tháng 02 năm 2020 và Văn bản số 1447/SXD-QLQHKT ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc thông tin quy hoạch và tổng mức đầu tư dự kiến khu đất khoảng 21,3ha tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh).

Các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

- Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	30 - 40	≤ 45
2	Đất công cộng dịch vụ	03 - 06	≥ 10
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>		≥ 05

STT	Chức năng	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
	<i>Đất công cộng khác (giáo dục, y tế, hành chính...)</i>		≥ 05
3	Đất cây xanh công viên	03- 05	≥ 05
4	Đất giao thông	10 - 15	≥ 20
Tổng cộng			100

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: ≤ 50 %

+ Nhà liên kế: ≤ 80%

+ Nhà biệt thự: ≤ 60%

+ Nhà chung cư: ≤ 40%

- Tầng cao xây dựng:

+ Nhà liên kế: ≤ 04 tầng

+ Nhà biệt thự: ≤ 03 tầng

+ Nhà chung cư: ≤ 17 tầng

+ Công trình công cộng dịch vụ: ≤ 05 tầng

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

- Giá khởi điểm: **659.871.726.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi chín tỷ, tám trăm bảy mươi một triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng)

- Tiền đặt trước: **131.974.000.000 đồng/hồ sơ** (Một trăm ba mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi bốn triệu đồng chẵn).

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

Người đăng ký tham gia đấu giá mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại trụ sở 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 năm 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 không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- 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 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 (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 vốn chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án tương đương **301.358.371.350 đồng**, bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng cộng giá khởi điểm của tài sản đấu giá *15%:

[15% × (1.349.184.083.000 đồng + 659.871.726.000 đồng)].

• Tổng mức đầu tư theo Văn bản số 768/SXD-QLQHKT ngày 25/02/2020 của Sở Xây dựng: **1.349.184.083.000 đồng**.

• Giá khởi điểm: xác định theo Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh: **659.871.726.000 đồng**.

(Hồ sơ nộp kèm theo: Báo cáo tài chính 02 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 tháng 01 năm 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 tháng 11 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 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 có thẩm quyền phê duyệt, trong đó: phải đảm bảo diện tích đất ở $\leq 95.930,5$ m² (tỷ lệ: $\leq 45\%$ tổng diện tích khu đất) được quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 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 ban hành kèm theo Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh.

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: Không phải thực hiện (theo Thông báo số 8395/TB-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thông báo kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Trần Văn Vĩnh tại buổi làm việc nghe báo cáo về quy hoạch khu nhà ở xã hội 17,5 ha tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh).

- 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 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 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: Từ ngày ra thông báo **đến 16h00” ngày 24/11/2020** (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ 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 đăng ký tham gia đấu giá: 

- **Thời hạn:** Từ ngày ra thông báo đến **16^{h00}** ngày **24/11/2020** (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ 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 ngày 24/11/2020 tại nơi có tài sản thuộc phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

6. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày 24/11/2020 đến ngày 26/11/2020 (Trong giờ làm việc hành chính).

- Khách hàng 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 27/11/2020.

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 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 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 phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, 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 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 tối thiểu: **6.599.000.000 đồng** (Sáu tỷ, năm trăm chín mươi chín 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 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

+ Bước giá: **6.599.000.000 đồng** (Sáu tỷ, năm trăm chín mươi chín 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 **659.871.726.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi chín tỷ, tám trăm bảy mươi một triệu, bảy trăm hai mươi sáu 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 (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 **6.599.000.000 đồng** (Sáu tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu đồng chẵn).

+ Khách hàng lưu ý, nếu trường hợp phiếu trả giá thấp hơn mức giá khởi điểm vòng 2 cộng với bước giá **6.599.000.000 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 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 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 **6.599.000.000 đồng** (Sáu tỷ, năm trăm chín mươi chín 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, dìm 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 UBND 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

- 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 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 năm 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản năm 2016./.



GIÁM ĐỐC

Lê Công Cường