



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

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH
TRỰC TUYẾN TOÀN CẦU

Số: 64/2021/QC-GLOBAL AC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 6 năm 2021.

QUY CHÉ CUỘC ĐÁU GIÁ TÀI SẢN

Tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60
phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
(Kèm theo Quyết định số 64/QĐ/HDTV-GLOBAL AC ngày 16 tháng 6 năm 2021
của Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu).

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

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

- 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 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật 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 1077/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 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 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa;

- Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 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 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa;

- Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa;

- Căn cứ Hợp đồng đấu giá tài sản số 64/2021/HDDV.DGTS giao kết ngày 15 tháng 6 năm 2021 ký giữa Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu.

Nay, Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản chi tiết như sau:

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh.

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu, các Chi nhánh, Văn phòng đại diện.

Điều 2: Đối tượng áp dụng.

2.1 Đấu giá viên tổ chức cuộc điều hành đấu giá tài sản Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu và các Chi Nhánh của Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu .

2.2 Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.

2.3 Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản tại Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu, các Chi Nhánh và văn phòng đại diện của Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu.

Điều 3: Giải thích từ ngữ

Các từ ngữ trong Quy chế này được hiểu như sau:

3.1 Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

3.2 Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản.

3.3 Giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên; giá ban đầu cao nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

3.4 Người có tài sản đấu giá là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

3.5 Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

3.6 Người tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3.7 Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

3.8 Phương thức trả giá lên là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

3.9 Tài sản đấu giá là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

3.10 Tổ chức đấu giá tài sản bao gồm Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu, các Chi Nhánh và Văn phòng đại diện của Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu.

Điều 4: Tài sản đấu giá; nơi có tài sản; giấy tờ pháp lý của tài sản.

4.1 *Tài sản đấu giá:* Là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, chi tiết như sau:

a. Vị trí, nguồn gốc và diện tích

- Vị trí: 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 đồ chính 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 tháng 7 năm 2019 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp xác lập ngày 10 tháng 7 năm 2019).

- Nguồn gốc: Khu đất được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2019.

- Diện tích khu đất: 105,8 m².

b. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có):

- Hiện trạng: Đất trống.

c. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng:

• Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt 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.

- Kế hoạch sử dụng đất: Thửa đất có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố Biên Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5056/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2020.

- Quy hoạch xây dựng: Theo Văn bản số 512/SXD-QLQHKT ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng thì khu đất trên thuộc các chức năng: Đất ở (nhà ở liên kế).

- Mật độ xây dựng: 80%.

- Tầng cao xây dựng: 01- 03 tầng.

d. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất

- 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 đất: Lâu dài.

4.2 Nơi có tài sản: phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4.3 Nguồn gốc, giấy tờ pháp lý của tài sản:

- Nguồn gốc: Khu đất được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng theo quy định tại Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 22/7/2019.

- Giấy tờ pháp lý:

- + Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Sở Công nghiệp (nay là Sở Công thương) quản lý giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

- + Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 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 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa;

- + Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 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 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa;

- + Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa;

- + Tờ trích lục và đo chính 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 tháng 7 năm 2019 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác lập ngày 10 tháng 7 năm 2019;

+ Phiếu cung cấp thông tin số 4337/TTCNTT ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Trung tâm Công nghệ thông tin cung cấp số liệu;

+ Văn bản số 512/SXD-QLQHKT ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Văn bản số 699/VPDK-DKTK ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xác định vị trí thửa đất có diện tích 105,8 m² tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa.

Điều 5: Giá khởi điểm và tiền đặt trước.

- Giá khởi điểm của tài sản là: 2.285.809.000 đồng (Viết bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm lẻ chín ngàn đồng).

- Tiền đặt trước: 457.161.800 đồng/ hồ sơ (Bốn trăm năm mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi mốt ngàn, tám trăm đồng).

Điều 6: Nguyên tắc đấu giá; điều kiện mở phiên đấu giá, hình thức đấu giá và phương thức đấu giá tài sản.

6.1 Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

- Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

6.2 Điều kiện mở phiên đấu giá:

Số người đăng ký tham gia đấu giá tối thiểu là 02 người.

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

6.4 Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

6.5 Nguyên tắc đấu giá: Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa các cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Điều 7: Điều kiện đăng ký, nộp tiền tham gia đấu giá: Các đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

7.1 Điều kiện chung:

- Cá nhân, 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 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.

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu cùng bản sao các giấy tờ liên quan: CMND, giấy phép kinh doanh và đem theo bản chính để đối chiếu.

- Người đăng ký 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 và cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

*** Yêu cầu cụ thể:**

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

- 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 (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.

7.2 Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu theo quy định. 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.

7.3 Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu và chi nhánh/Văn phòng đại diện ban hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, theo thời gian quy định tại Thông báo đấu giá tài sản số 64/TB-GLOBAL AC ngày 16 tháng 6 năm 2021.

7.4 Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) Cha, mẹ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

d) 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.

Điều 8: Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, tổ chức đấu giá.

8.1 Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước:

a) **Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ tham gia đấu giá:** Từ ngày ra thông báo đến 16h00' ngày 12/7/2021 (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ té theo quy định).

Địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá:

- Tại trụ sở Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu - Địa chỉ: Số 001 Cao ốc Thái An 2, Số 1/45 Nguyễn Văn Quá, Khu phố 5, Phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh;

- Văn phòng đại diện Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu tại Đồng Nai - Địa chỉ: Số 15/A4, đường 6, KDC An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai;

- Tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tinh Đồng Nai - Địa chỉ: Số 236 Phan Trung, khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

b) **Thời gian, địa điểm bán và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

- **Thời hạn nộp hồ sơ:** Từ ngày ra thông báo đến 16h00' ngày 12/7/2021 (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ té theo quy định).

Địa điểm bán hồ sơ:

- + Tại Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu - Địa chỉ: Số 001 Cao ốc Thái An 2, Số 1/45 Nguyễn Văn Quá, Khu phố 5, Phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh;

- + Văn phòng đại diện Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu tại Đồng Nai - Địa chỉ: Số 15/A4, đường 6, KDC An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Điện thoại: 0987435509 - 033.7823672.

Địa điểm nộp hồ sơ:

+ Tại Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu - Địa chỉ: Số 001 Cao ốc Thái An 2, Số 1/45 Nguyễn Văn Quá, Khu phố 5, Phường Đồng Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh;

+ Văn phòng đại diện Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu tại Đồng Nai - Địa chỉ: Số 15/A4, đường 6, KDC An Bình, Phường An Bình, thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Điện thoại: 0987435509 - 033.7823672.

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

d) **Bước giá:** 205.722.810 đồng (*Viết bằng chữ: Hai trăm lẻ năm triệu, bảy trăm hai mươi hai ngàn, tám trăm mười đồng*).

d) **Thời gian, địa điểm xem tài sản:** Từ ngày ra thông báo đến ngày 12/7/2021 (*Trong giờ làm việc hành chính*), tại nơi có tài sản thuộc phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

e) **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Từ ngày 12/7/2021 đến hết ngày 14/7/2021 (*Trong giờ làm việc hành chính*). Nộp vào tài khoản Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu (*Tài khoản giao dịch số: 115002867537 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai)*).

8.2 Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

➤ **Bước 1:** Nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nhận lại biên nhận hồ sơ.

➤ **Bước 2:**

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải chuẩn bị những giấy tờ sau:

Đối với tổ chức:

✓ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (*bản sao gần nhất*).

✓ Bản sao CMND và giấy tờ ủy quyền đối với người được cử đến làm thủ tục đăng ký tham gia cuộc đấu giá tài sản trong trường hợp không phải là chủ doanh nghiệp.

✓ Đơn xin đăng ký tham gia đấu giá tài sản (*theo mẫu*)

✓ Xác nhận đã xem tài sản và hồ sơ nguồn gốc pháp lý của tài sản bán đấu giá (*theo mẫu*).

✓ Giấy nộp tiền chuyển tiền đặt trước vào tài khoản hoặc phiếu thu của Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu (*Tài khoản giao dịch số: 115002867537 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai)*).

Đối với cá nhân:

✓ CMND bản sao của người tham gia đấu giá.

✓ Sổ hộ khẩu bản sao.

✓ Đơn đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu*).

✓ Xác nhận xem tài sản bán đấu giá (*theo mẫu*).

✓ Giấy nộp tiền chuyển tiền đặt trước vào tài khoản hoặc phiếu thu của Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu. (*Tài khoản giao dịch số: 115002867537 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai)*).

➢ **Bước 3:** Nộp số tiền đặt trước: **457.161.800 đồng/ hồ sơ** (*Bốn trăm năm mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi một nghìn, tám trăm đồng*).

Hình thức: Chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu.

(*Chú ý: Ngay sau khi trúng đấu giá, số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá được chuyển thành số tiền đặt cọc mua tài sản trên*).

8.3. Thời gian, địa điểm dự kiến tổ chức cuộc đấu giá: Lúc **09 giờ 00** phút, ngày **15/7/2021**, tại Trụ sở Cơ sở 2 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Địa chỉ: Số 236 Phan Trung, khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 9: Cách thức trả giá trong trường hợp đấu giá bằng bô phiếu trực tiếp (bô phiếu kín) tại cuộc đấu giá.

9.1 Đầu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo hình thức đấu giá bằng bô phiếu trực tiếp (bô phiếu kín) tại cuộc đấu giá theo trình tự sau đây:

9.1.1 Thủ tục trong cuộc đấu giá:

a. Giới thiệu cơ quan tổ chức đấu giá, đấu giá viên, thư ký ghi biên bản; khách mời tham dự chứng kiến cuộc đấu giá và danh sách người tham gia đấu giá.

b. Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

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

d. Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa cho việc ghi phiếu trả giá; đặt giá;

d. Phát số cho người tham gia đấu giá;

e. Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

g. Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu trả giá (*Thời gian ghi phiếu trả giá là 05 phút*).

9.1.2 Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 9.2, Điều này.

9.2 Hướng dẫn cách trả giá và giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá

* Hướng dẫn cách trả giá:

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

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả 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. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu 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, không ký tên và ghi rõ họ tên. Phiếu không hợp lệ thì không được công nhận kết quả trả giá.

✓ **Vòng 01:** Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm của tài sản là: **2.285.809.000 đồng** (Viết bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm tam mươi lăm triệu, tam trăm lẻ chín 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 (5 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, 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 02:** 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 **205.722.810 đồng**.

+ Khách hàng lưu ý, nếu trường hợp phiếu trả giá thấp hơn mức giá khởi điểm vòng 2 cộng với bước giá **205.722.810 đồng** là phiếu không hợp lệ và không được công nhận kết quả trả giá.

+ Hết thời gian ghi phiếu (5 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, 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), Đầu 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 và cách trả giá tương tự vòng 2.

+ Giá trả tối thiểu phải bằng giá đã trả cao nhất vòng 2 cộng với bước giá **205.722.810 đồng**.

+ Đầu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của 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.

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

Điều 10: Giải quyết việc rút lại giá đã trả, từ chối kết quả trúng đấu giá; các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước; xử lý tiền đặt trước.

10.1 Rút lại giá đã trả:

- Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bô 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.

10.2 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 thi cuộc đấu giá không thành, tài sản được tổ chức đấu giá lại theo quy định về đấu giá tài sản.

10.3 Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

a) 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;

b) Người trả giá thấp hơn giá khởi điểm;

c) Người đã trả giá xin rút lại giá đã trả;

d) 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 dim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

d) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối; mất trật tự tại cuộc đấu giá;

e) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhầm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

g) 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 truy cứu trách nhiệm hình sự. Nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

h) Các hành vi nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

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

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

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

c) 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.

d) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản 2016;

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại quy chế này;

e) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại quy chế này.

10.5 Công ty Đầu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016.

10.6 Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

10.7 Tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước

được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 11: Biên bản đấu giá.

11.1 Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật đấu giá tài sản năm 2016.

11.2 Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản 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, đại diện của những người tham gia đấu giá.

11.3 Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

11.4 Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 12: Trường hợp tài sản chỉ có một khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá.

Trường hợp đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá thì Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu hoàn trả lại tiền đặt trước cho khách hàng và Tổ chức đấu giá lại tài sản theo trình tự quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 13: Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

13.1 Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Yêu cầu tổ chức có quyền đưa tài sản ra 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 cấp 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 quy định của pháp luật.

13.2 Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá;

- Nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 14: Phê duyệt kết quả đấu giá

14.1 Kết quả đấu giá tài sản là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.

14.2 Kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản Điều 11 và Điều 12 của Quy chế này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 10 Quy chế này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

14.3 Khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 15: Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản đấu giá; Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền đúng thời hạn theo thông báo thuế; Phương thức thanh toán

15.1 Người được công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ số tiền sử dụng đất còn lại (*sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước*) vào sổ tài khoản 3511.0.1028569.00000 tại Kho Bạc nhà nước tỉnh Đồng Nai theo thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

15.2 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 về thuế.

15.3 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.

15.4 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

15.5 Phương thức thanh toán: Bằng chuyển khoản.

Điều 16: Xử lý các vấn đề phát sinh trong cuộc đấu giá của đấu giá viên

16.1 Đấu giá viên trực tiếp điều hành cuộc đấu giá có các quyền sau:

- a) Truất quyền tham dự cuộc đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản năm 2016;
- b) Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dim giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản.

- c) Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nội quy phòng đấu giá hoặc các hành vi vi phạm khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá theo quy định của pháp luật.

16.2 Việc xử lý các vấn đề phát sinh ngoài các quy định trên trong cuộc đấu giá do người điều hành đấu giá quyết định (sau khi đã tham khảo ý kiến của người có tài sản).

Điều 17: Điều khoản bất khả kháng

Trường hợp vì lý do khách quan mà các bên chưa lường hết được, tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá, không thể sang tên chuyển nhượng thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai, đơn vị đấu giá và người trúng đấu giá hoàn lại những gì đã nhận của nhau mà không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Các chi phí phát sinh người có tài sản đấu giá phải thanh toán.

Điều 18: Giải quyết tranh chấp.

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo các quy định tại quy chế này. Các vấn đề trong quy chế không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016 về việc đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 19: Tổ chức thực hiện.

Quy chế này làm cơ sở để Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu, các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá thực hiện trong việc đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài các quy định tại quy chế này, tổ chức, cá nhân tham gia cuộc đấu giá tài sản phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Công ty Đấu giá Hợp danh Trực tuyến Toàn Cầu để xem xét, giải quyết.

Mọi đối tượng tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung quy định tại bản Quy chế này.

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Noi nhân:

- Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai;
- UBND Tp. Biên Hòa;
- TTPTQĐ tỉnh Đồng Nai;
- UBND phường Tân Biên;
- Lưu: CN - Cly.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
TRỰC TUYẾN TOÀN CẦU
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Hoàng Minh Toàn