

Đắk Lắk, ngày 24 tháng 11 năm 2023.

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 14/2023/HĐĐG-TTĐG ngày 24/11/2023 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Krông Ana.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (sau đây gọi là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản gồm những nội dung sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, giấy tờ pháp lý của tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất đối với 115 thửa đất tại Khu Đông Nam, thị trấn Buôn Tráp và thôn Tân Tiến, xã Ea Na, huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk (Chi tiết tại Phụ lục kèm theo).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở;
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

2. Tổng giá khởi điểm: 120.556.258.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ, năm trăm năm mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn đồng).

3. Nguồn gốc pháp lý: Quyền sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Các giấy tờ pháp lý của tài sản và tài liệu làm căn cứ xử lý tài sản:

a) Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 08/08/2023 của UBND huyện Krông Ana về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất bổ sung năm 2023 để giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Krông Ana;

b) Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 17/8/2023 của UBND huyện Krông Ana về việc đấu giá quyền sử dụng đất bổ sung năm 2023 để giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Krông Ana;

c) Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 21/8/2023 của UBND huyện Krông Ana về việc bổ sung hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá tại Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023;

d) Quyết định số 4083/QĐ-UBND ngày 16/11/2023 của UBND huyện Krông Ana về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 115 thửa đất tại khu Đông Nam thị trấn Buôn Trấp và thôn Tân Tiến, xã Ea Na, huyện Krông Ana;

đ) Sơ đồ thửa đất;

e) Thông báo số 168/TB-TTPTQĐ ngày 23/11/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Krông Ana “V/v thông báo kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản”.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

1. Thời gian: Người tham gia đấu giá tài sản có thể tự tìm hiểu hoặc liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản để được hướng dẫn xem tài sản từ ngày 13/12/2023 đến 11 giờ 00 phút ngày 15/12/2023 (trong giờ hành chính);

2. Địa điểm: Tại các thửa đất đấu giá Khu Đông Nam, thị trấn Buôn Trấp và thôn Tân Tiến, xã Ea Na, huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Điều 3. Thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

- Tại Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đắk Lắk: Từ ngày thông báo đến 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2023 (trong giờ hành chính).

- Tại Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Krông Ana: Từ 08 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2023 (trong giờ hành chính).

Điều 4. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá; tiền đặt trước, thời gian nộp tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

1.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/hồ sơ

Người mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình giấy CCCD/CMND, giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đối với tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định của pháp luật về đấu giá tài sản trong thời gian tổ chức đấu giá tài sản.

1.2. Tiền đặt trước: Chi tiết tại Phụ lục kèm theo

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm mở tại Ngân hàng.

2. Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 13/12/2023 đến 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2023 (khách hàng tham gia đấu giá có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước trong thời gian bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá).

3. Tài khoản nộp tiền đặt trước:

- Tên đơn vị thụ hưởng: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản**
- Số tài khoản **114000189290** mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk;
- Số tài khoản **5220201000843** mở tại Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Lập Bắc Đắk Lắk;

4. Tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá phải được báo có trong tài khoản của Trung tâm trước hoặc trong thời gian trên. Trường hợp số tiền đặt trước của khách hàng đã có trong tài khoản của Trung tâm trong thời gian trên, nhưng không đủ hoặc báo có sau thời gian trên thì không hợp lệ và không được tham gia cuộc đấu giá và được hoàn trả số tiền đặt trước đã nộp. Chứng từ nộp tiền đặt trước phải được đồng thời được nộp đến Trung tâm trong khoảng thời gian nêu trên.

5. Xử lý tiền đặt trước:

5.1. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết và thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 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.

5.2. Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp từ chối tham gia đấu giá do có thay đổi về tài sản đấu giá, giá khởi điểm tài sản đã niêm yết, thông báo công khai, hoặc không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được trả lại dưới đây. Thời hạn hoàn trả trong 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

5.3. Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản (tiền đặt trước trong trường hợp này thuộc về người có tài sản đấu giá sau khi trừ thù lao dịch vụ đấu giá tài sản và chi phí đấu giá), bao gồm:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;
- Rút lại giá đã trả 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 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 4. Thời gian, địa điểm; điều kiện, cách thức đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ hợp lệ cho tổ chức đấu giá tài sản trong giờ hành chính kể từ khi bắt đầu bán hồ sơ tham gia đấu giá đến trước 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2023 tại Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đắk Lắk và vào ngày 15/12/2023 tại Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Krông Ana.

2. Điều kiện tham gia đấu giá: Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu, có khả năng tài chính và đáp ứng với các quy định của pháp luật có liên quan; ngoại trừ các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

3. Cách thức đăng ký và nộp hồ sơ: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp đầy đủ chứng từ, hồ sơ đăng ký, nộp tiền đặt trước hợp lệ và đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá tài sản. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng các quy định đó.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nộp trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá, bao gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đã được điền đầy đủ thông tin kèm bản photocopy giấy tờ tùy thân, đối với tổ chức phải có giấy tờ chứng minh theo quy định pháp luật (có bản chính để đối chiếu);

- Trung tâm chỉ tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của tổ chức, cá nhân đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá và hồ sơ đã đầy đủ giấy tờ hợp lệ. Người đăng ký tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá (văn bản ủy quyền được thực hiện theo quy định). Cụ thể như sau:

+ Đối với tổ chức:

◆ Người đại diện theo pháp luật (hoặc người được ủy quyền hợp pháp) nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm phát hành;

◆ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc các giấy tờ hợp pháp khác do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp;

◆ Giấy CMND/CCCD hoặc giấy tờ tùy thân khác theo quy định;

◆ Tổ chức tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ thông tin, người đại diện pháp luật trực tiếp ký và đóng dấu của tổ chức vào đơn đăng ký tham gia đấu giá;

◆ Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định.

+ Đối với cá nhân:

- ♦ Nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm phát hành;
- ♦ Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân khác theo quy định của người tham gia đấu giá;
- ♦ Cá nhân tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ thông tin, trực tiếp ký vào đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- ♦ Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định.
- + Trường hợp ủy quyền:
- ♦ Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật;
- ♦ CMND/CCCD người ủy quyền, người được ủy quyền hoặc giấy tờ tùy thân khác theo quy định.

Điều 6. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

Bắt đầu vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 18/12/2023 tại Trụ sở UBND thị trấn Buôn Tráp, huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Điều 7. Hình thức, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá

a) Các thức trả giá: Thực hiện theo Điều 41 Luật đấu giá tài sản.

Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả của người trả giá đầu tiên phải bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất một bước giá. Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá. Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn. Thời gian tối đa giữa các lần trả giá là 90 giây.

b) Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

2. Bước giá: **Chi tiết tại khoản 1 Điều 1 Quy chế này**

**Lưu ý: Giá trúng đấu giá hợp lệ là giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm + 01 bước giá.*

3. Cuộc đấu giá chỉ được tổ chức khi có từ 02 tổ chức, cá nhân trở lên nộp hồ sơ và đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

Điều 8. Không tổ chức đấu giá

Trung tâm không tổ chức đấu giá trong trường hợp trước thời gian tổ chức cuộc đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc người có thẩm quyền yêu cầu đình chỉ, tạm đình chỉ việc tổ chức đấu giá. Người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản.

Điều 9. Thanh toán tiền mua tài sản

1. Thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế; chuyển chứng từ đã nộp tiền cho người có tài sản để hoàn tất thủ tục. Thời gian nộp tiền như sau:

Thời gian nộp tiền như sau:

1.1 Lần thứ nhất: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp số tiền bằng 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo. Quá thời hạn người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

1.2 Lần thứ hai: Chậm nhất 90 ngày kể từ ngày cơ quan thuế phát hành thông báo nộp tiền, người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá còn lại theo thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

1.3 Trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện báo cáo cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

2. Phương thức: Chuyển khoản hoặc tiền mặt.

Điều 10. Cấp giấy chứng nhận, bàn giao quyền sử dụng đất

Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, tổ chức bàn giao đất trên thực địa; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hay giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh là Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tương ứng tăng thêm hoặc giảm đi và được tính như sau:

$$\text{Số tiền} = \frac{\text{Giá trúng đấu giá}}{\text{Diện tích công bố}} \times \text{Diện tích tăng (giảm)}.$$

Điều 11. Quy định tại phòng đấu giá

1. Người tham gia đấu giá:

1.1. Đối với tổ chức: Là người đại diện pháp luật của tổ chức tham gia đấu giá;

1.2. Đối với cá nhân: Là người có tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

2. Người tham gia cuộc đấu giá phải tuân thủ những quy định sau:

- 1.1. Có mặt đúng giờ, xuất trình giấy tờ tùy thân.
- 1.2. Chỉ những khách hàng có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá (hoặc được ủy quyền hợp lệ) mới được tham gia đấu giá.
- 1.3. Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá; không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá;
- 1.4. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện liên lạc nào trong phòng đấu giá;
- 1.5. Ngồi đúng vị trí được hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá; không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;
- 1.6. Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (nếu không được phép của người điều hành cuộc đấu giá);
- 1.7. Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thì thực hiện theo quy định của pháp luật. Văn bản ủy quyền phải được gửi tới Trung tâm trước thời gian bắt đầu tổ chức cuộc đấu giá.

Điều 12. Quyền của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá

1. Truất quyền tham gia 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;
2. Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá;
3. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. 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;
2. 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 dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
5. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;
6. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Ký biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có);
2. Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền mua tài sản đấu giá;
3. Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Tổ chức thực hiện

Cán bộ, viên chức, người lao động của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản; cơ quan, đơn vị có tài sản; người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./. *nhl*

Nơi nhận:

- Niêm yết công khai theo quy định;
- Người có tài sản đấu giá (p/hợp);
- Lưu: VT; Hsđg

KT. GIÁM ĐỐC *Thư*
PHÓ GIÁM ĐỐC



Vũ Đình Tuệ