

ATTU ICT

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 03 /2019/QC-HĐĐG

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2019

**QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

**(Tài sản:** Quyền sử dụng đất tại Khu đất thu hồi của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Sài Gòn tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của 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 Quyết định số 3555/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất thu hồi của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Sài Gòn (phần diện tích còn lại thuộc khu 2) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4649/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư theo quy hoạch 61,2ha xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thu hồi của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Sài Gòn tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định bước giá các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

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

- Người có tài sản đấu giá: UBND tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 02, đường Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.



- Đơn vị tổ chức đấu giá tài sản: **Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai.**

## **II. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá:**

**Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất tại Khu đất thu hồi của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Sài Gòn tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể như sau:

- **Vị trí:** Tiếp giáp đường Nguyễn Văn Cừ - đường từ đường 319B đến Hương lộ 19 (xã Phước An) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

+ Phía Bắc giáp khu đất thực hiện dự án khu tái định cư Phước An;

+ Phía Nam giáp đất của người dân;

+ Phía Đông giáp đường Nguyễn Văn Cừ;

+ Phía Tây giáp đường Nguyễn Thị Chơn và giáp đất của người dân.

- Nguồn gốc: đất do Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Sài Gòn quản lý (nay là Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Sài Gòn) được UBND tỉnh thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý theo Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2016.

- Diện tích: 612.000 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Diện tích đấu giá là 287.000 m<sup>2</sup> gồm: 4.200 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; 282.800 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn (đất ở dự án).

+ Diện tích không đấu giá: 325.000 m<sup>2</sup> gồm đất công trình công cộng (y tế, giáo dục, văn hóa, công trình hành chính, giáo dục), đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật. Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, thỏa thuận đấu nối và bàn giao cho địa phương quản lý.

- **Mục đích sử dụng đất:** Đất ở tại nông thôn (Đất ở dự án) và Đất thương mại Dịch vụ

- **Thông tin xây dựng:**

+ **Đất ở: 282.800 m<sup>2</sup> gồm:**

\* Nhà ở riêng lẻ: 147.500 m<sup>2</sup>.

\* Chung cư (09-15 tầng): 47.700 m<sup>2</sup>.

\* Chung cư (05 tầng): 87.600 m<sup>2</sup>.

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ: 44.000 m<sup>2</sup> gồm:

\* **Đất trung tâm thương mại dịch vụ: 4.200 m<sup>2</sup>.**

\* Đất công trình hành chính (UBND và các cơ quan ban ngành): 31.300m<sup>2</sup>.

\* Đất công trình giáo dục: 8.500 m<sup>2</sup>.

+ Đất công trình công cộng (y tế, giáo dục, văn hóa): 15.200 m<sup>2</sup>.

+ Đất cây xanh: 64.500 m<sup>2</sup>.

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 205.500 m<sup>2</sup>.

- **Hình thức sử dụng:** Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (282.800m<sup>2</sup> đất ở dự án); Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê (4.200m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ) thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- **Thời hạn sử dụng:**

- + Đất ở tại nông thôn: lâu dài
- + Đất thương mại dịch vụ: 50 năm.

- **Hiện trạng** (tài sản trên đất, hạ tầng kỹ thuật): Đất trống.

- **Thông tin quy hoạch (phần diện tích đấu giá):**

+ Quy hoạch sử dụng đất: theo Quyết định số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Nhơn Trạch thì khu đất trên được quy hoạch là đất ở tại nông thôn, đất phát triển hạ tầng và đất giao thông.

+ Kế hoạch sử dụng đất: theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện Nhơn Trạch, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 thì khu đất này đã được đăng ký vào danh mục các công trình đấu giá năm 2018.

+ Quy hoạch xây dựng: Theo Văn bản số 3121/SXD-QHKT ngày 09/7/2018 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch khu đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch

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

+ Giá khởi điểm tài sản đấu giá là: **584.306.940.000 đồng** (Năm trăm tám mươi bốn tỉ, ba trăm lẻ sáu triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

+ Tiền đặt trước: **116.861.388.000 đồng/hồ sơ** (Một trăm mười sáu tỉ, tám trăm sáu mươi một triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn đồng).

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

*Khách hàng tham gia đấu giá mua hồ sơ tham gia đấu giá tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.*

### **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 số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội.

- 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 Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai phát hành) cùng bản sao các giấy tờ liên quan: CMND, giấy phép kinh doanh (photo công chứng) và đem theo bản chính để đối chiếu. Nộp tiền mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai theo Thông báo.

- Các cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

### **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. Cụ thể:

+ Phải có hồ sơ chứng minh năng lực tài chính vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 15% tổng mức đầu tư của dự án tương đương 1.141.000.000.000 đồng (*Nộp kèm: Báo cáo tài chính 2 năm gần nhất đã được kiểm toán hoặc xác nhận của cơ quan thuế; Đối với doanh nghiệp mới thành lập thì ngân hàng xác nhận số tiền góp vốn 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.

- 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.

- Tiến độ thực hiện dự án: 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 Cổ phần Tư vấn dịch vụ tài sản và Đấu giá 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:** - *Thời hạn nộp hồ sơ:* Từ ngày ra thông báo đến 16h00" ngày 29/01/2019 (Trong giờ làm việc hành chính, từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ tết theo quy định).

- *Địa điểm nộp hồ sơ:* Tại Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: Số 42 CMT8, phường Quang Vinh, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**4. Thời hạn và địa điểm bán và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:** Từ ngày ra thông báo đến 16h00" ngày 29/01/2019 (Trong giờ làm việc hành chính, từ Thứ hai đến Thứ sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ tết theo quy định).

- *Địa điểm bán và nộp hồ sơ tham gia đấu giá:* Tại Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

**5. Thời hạn xem tài sản:** Từ ngày ra thông báo đến hết ngày 29/01/2019 tại nơi có tài sản thuộc xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

**6. Thời hạn nộp tiền đặt trước:** Từ ngày 29/01/2019 đến hết ngày 31/01/2019 (Trong giờ làm việc hành chính).

7. Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước bằng chuyển khoản vào số tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất:

Số tài khoản **67010000115494** tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - chi nhánh Đồng Nai.

**8. Thời gian địa điểm tổ chức đấu giá:**

- Thời gian tổ chức đấu giá: Dự kiến **08 giờ 30 phút ngày 01/02/2019.**

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Hội trường Sở Tài chính. Địa chỉ: Số 42 đường Cách Mạng Tháng 8, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**9. Thời gian nộp tiền và giao tài sản:**

**a. Thời gian nộp tiền:**

- Người được mua tài sản 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 xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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: **5.844.000.000 đồng** (Năm tỷ, tám trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

**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: **5.844.000.000 đồng** (Năm tỷ, tám trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

+ Thời gian thực hiện việc ghi phiếu trả giá là 5 phút/vòng trả giá.

2.2.4 Hướng dẫn cách trả giá và giải đáp thắc mắc của những người tham gia đấu giá.

\* *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 **584.306.940.000 đồng** (*Năm trăm tám mươi tư tỉ ba trăm lẻ sáu triệu chín trăm bốn mươi 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 (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 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 **5.844.000.000 đồng** (*Năm tỷ, tám trăm bốn mươi bốn triệu đồng*).

+ Khách hàng lưu ý, nếu trường hợp phiếu trả giá thấp hơn mức giá khởi điểm vòng 2 cộng với bước giá **5.844.000.000 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 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 **5.844.000.000 đồng**.

+ 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.

*\* 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;
- 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 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, đùm 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 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.
- 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.
- 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.

## VI. Nội quy cuộc đấu giá:

- Chỉ có người đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đang diễn ra cuộc đấu giá (người thân đi cùng không được vào phòng đang diễn ra cuộc đấu giá).

- 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 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, đùm 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 số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản./.

Nơi nhận:

- Hội đồng đấu giá QSDD;
- Sở Tài nguyên và Môi trường (đăng trên trang thông tin điện tử);
- UBND huyện Nhơn Trạch (niêm yết);
- Trung tâm PTQĐ tỉnh Đồng Nai (niêm yết);
- UBND xã Phước An (Niêm yết);
- Lưu VT, KT.

TM. HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ  
CHỦ TỊCH  
  
PHÓ CHỦ TỊCH UBND TỈNH  
Nguyễn Quốc Hùng