

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

- Căn cứ Bộ Luật dân sự Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam năm 2015;
- Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định Ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2023/HĐĐG-TT ngày 31/3/2023 giữa Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định với Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng;

Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng đất năm 2023 tại Khu dân cư thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Tổng số lô đất đưa ra đấu giá: **02** lô đất; Tổng diện tích **02** lô đất: **1.701,1 m<sup>2</sup>**, bao gồm các nội dung sau:

### **CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:**

1. Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản.
2. Người có tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
3. Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.
4. Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2023/HĐĐG-TT ngày 31/3/2023 giữa Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định với Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng.
5. Đối tượng tham gia đấu giá là các tổ chức, cá nhân được pháp luật cho phép tham gia đấu giá tài sản đều có quyền tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 2. Nguyên tắc đấu giá:**

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
3. 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.
4. Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.
5. Cuộc đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá cho cùng 1 lô đất, thửa đất.

6. Việc đấu giá tài sản được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

### **Điều 3. Tài sản đấu giá:**

- **Tên tài sản:** Quyền sử dụng đất năm 2023 tại Khu dân cư thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, cụ thể:

\* Tổng số lô đưa ra đấu giá: **02 lô đất dịch vụ - thương mại**; Thời hạn sử dụng 50 năm;

\* Tổng giá khởi điểm của **02** lô đất: **7.812.000.000** đồng

\* Tổng diện tích các lô đất đưa ra đấu giá: **1.701,1m<sup>2</sup>**

*(Vị trí, diện tích, giá khởi điểm của từng lô đất: Có phụ lục chi tiết kèm theo Thông báo đấu giá).*

- **Người có tài sản đấu giá:** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển Quỹ đất huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

- **Nguồn gốc tài sản:** Quyền sử dụng đất nói trên thuộc quản lý của Nhà nước được UBND tỉnh Bình Định giao cho Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định đứng ra tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- **Nơi có tài sản đấu giá:** UBND thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, nơi có tài sản tọa lạc.

### **Điều 4. Thời gian, địa điểm xem tài sản, bán, nộp hồ sơ, tổ chức cuộc đấu giá và hình thức, phương thức đấu giá.**

#### **1. Thời gian và địa điểm xem tài sản đấu giá:**

- **Thời gian:** Từ ngày ra thông báo đến trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.

- **Địa điểm:** Tại nơi có tài sản tọa lạc.

*Lưu ý: Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định không chịu trách nhiệm đối với trường hợp khách hàng không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước để đăng ký tham gia đấu giá.*

#### **2. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ và tổ chức cuộc đấu giá tài sản:**

- **Thời gian, địa điểm bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:** Trong giờ hành chính liên tục kể từ ngày thông báo đến 16h00 ngày 05/5/2023 tại Trụ sở Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định. Địa chỉ: 162 Diên Hồng, phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (không thu nhận hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá trong thời gian này tại Công ty);

- **Thời gian, địa điểm bán hồ sơ đăng ký, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá:** 08h00 đến 16h00 ngày 08/5/2023 tại trụ sở Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước và UBND thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

- **Thời gian nộp tiền đặt trước và phí tham gia đấu giá:** Từ 08h00 đến 16h00 ngày 08/5/2023;

- **Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:** vào lúc **08h00** ngày **11/5/2023** (Thứ Năm) tại Hội trường UBND thị trấn Tuy Phước, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

Chi tiết tại Phụ lục đính kèm thông báo đấu giá số 01A/2023/TB-CNBD.TT ngày 17/4/2023.

❖ **Trường hợp kết thúc các Phiên đấu giá trên vẫn còn các lô đất chưa đấu hết thì sẽ đấu giá liên tục cho đến khi bán hết.**

- Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá và tiền đặt trước: 08h00 đến 16h00 thứ Hai hàng tuần tại Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và Phát triển Quỹ đất huyện Tuy Phước.

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 08h00 Thứ Năm hàng tuần tại Hội trường Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và Phát triển Quỹ đất huyện Tuy Phước.

*Lưu ý: Không tổ chức đấu giá các lô đất vào các ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết và trước, sau thời gian liền kề trong phạm vi 05 ngày đối với các ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết theo quy định.*

### **3. Hình thức, phương thức đấu giá:**

- **Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên.

- **Hình thức đấu giá:** Kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp và đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá. Gồm 02 bước:

#### **• Bước 1: Vòng đấu giá thứ nhất (vòng bỏ phiếu gián tiếp)**

+ Khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp hồ sơ thì đồng thời nộp phiếu trả giá vòng 1. Tại vòng 1 người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và trả giá tối thiểu bằng giá khởi điểm hoặc trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phải trả tròn bước giá.

+ Tại buổi công bố giá, tổ chức đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo. Trường hợp cuộc đấu giá có số lượng phiếu trả giá ít hơn ba phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu giá tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất.

#### **• Bước 2: Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi (bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá)**

+ Giá cao nhất của vòng đấu giá trước được chọn làm giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Người tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá đó ít nhất 1 bước giá và phải trả tròn bước giá (Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm của vòng đấu giá đó + n bước giá, với  $n \geq 1$  và là số nguyên). Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá thì ghi “bỏ”.

+ Cách ghi: Ghi số vòng đang đấu; Ghi số bước giá cần trả (bước giá trả bằng số và bằng chữ phải khớp nhau; trường hợp khách hàng không trả giá ở vòng đấu giá đó thì ghi “bỏ” ở cả phần trả giá bằng số và bằng chữ); Ghi họ tên và ký, ghi rõ họ tên ở dưới chữ ký vào phiếu trả giá.

## **CHƯƠNG II: ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

### **Điều 5. Người tham gia đấu giá tài sản:**

#### **1. Đối tượng, điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:**

- Người tham gia đấu giá là tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013.

- 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 tổ chức đấu giá tài sản theo quy định. 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 điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

- **Điều kiện về mối quan hệ:** Những người có mối quan hệ vợ chồng, cha con, mẹ con, anh chị em ruột không được đấu giá trong cùng một lô đất. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá. Trường hợp các thành viên, người đăng ký tham gia đấu giá không báo cáo cho tổ chức đấu giá về mối quan hệ theo quy định tại Điều này, khi tiến hành tổ chức đấu giá phát hiện ra thì được xem là vi phạm Quy chế đấu giá về hành vi thông đồng, dàn xếp kết quả đấu giá và được xử lý theo Quy định của Quy chế này.

## **2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ bao gồm:**

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ cho mỗi lô đất theo mẫu của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- 01 Đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp Danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định phát hành (bản chính);
- 01 chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ nộp riêng từng lô đất (bản chính hoặc photo);
- 01 Giấy chứng minh nhân dân/ căn cước công dân của cá nhân tham gia đấu giá (bản photo);
- **Đối với tổ chức:** 01 bản sao chứng nhận đăng ký kinh doanh và 01 chứng minh nhân dân của người đại diện theo pháp luật

**Lưu ý: Các loại giấy tờ trên bấm riêng từng lô đất và bỏ vào thùng đựng hồ sơ Thùng số 01**

- 01 Phiếu trả giá vòng gián tiếp theo mẫu do Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định phát hành (bản chính);

**Lưu ý: Phiếu trả giá được bỏ phong bì do Công ty cung cấp, khách hàng ghi rõ họ tên trên phong bì, dán và ký tại các mép để bảo mật thông tin và bỏ vào thùng đựng phiếu trả giá Thùng số 02.**

Người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Đối với cá nhân phải là người đứng tên trên đơn đăng ký tham gia đấu giá, nếu người khác đi thay phải có Hợp đồng ủy quyền hợp lệ, được lập thành văn bản và có cơ quan công chứng chứng thực theo quy định. Đối với người đại diện cho tổ chức phải là thủ trưởng của tổ chức, đơn vị hoặc là người đủ năng lực hành vi dân sự được thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền được thực hiện bằng văn bản có ký tên, đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

Thùng đựng hồ sơ tham gia đấu giá và Thùng đựng phiếu trả giá phải được niêm phong ngay sau khi hết thời hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Việc niêm phong phải được sự chứng kiến, lập thành văn bản và có chữ ký của đại diện khách hàng tham gia đấu giá, Người có tài sản, UBND thị trấn (nơi có tài sản đấu giá) và tổ chức thực hiện việc đấu giá tài sản. Thùng đựng hồ sơ tham gia đấu giá và Thùng đựng phiếu trả giá sau khi niêm phong giao cho Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và Phát triển Quỹ đất huyện Tuy Phước quản lý cho đến ngày tổ chức cuộc đấu giá.

## **3. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:**

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc 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 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 quyền sử dụng đất.
- Người có quyền quyết định bán tài sản quyền sử dụng đất, người ký hợp đồng dịch vụ thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.
- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm 3 khoản này.
- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

### **Điều 6. Đăng ký tham gia đấu giá:**

1. Người muốn tham gia đấu giá phải đăng ký trong thời hạn mà Công ty đã thông báo. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu, tham khảo, xem kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá. Đồng thời có trách nhiệm trực tiếp kiểm tra thực địa của tài sản đấu giá trước khi tham gia đấu giá tài sản. Tài sản đấu giá được bàn giao theo hiện trạng cho người trúng đấu giá mà người trúng đấu giá đã xem, kiểm tra thực địa tài sản trước khi tham gia đấu giá.

2. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá là: Số tiền mua hồ sơ phải nộp cụ thể của từng lô đất căn cứ theo Phụ lục được đính kèm Thông báo đấu giá. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả trong bất cứ trường hợp trừ 02 trường hợp: Phiên đấu giá không được tổ chức theo thông báo và tài sản đấu giá không đủ điều kiện để đưa ra đấu giá (trường hợp tài sản chỉ có 01 người tham gia đấu giá). Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá được chuyển khoản vào tài khoản công ty theo tiền đặt trước ứng với lô đấu.

3. Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước tương ứng 20% giá khởi điểm của từng lô đấu (làm tròn xuống đến hàng triệu). Số tiền đặt trước này được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp theo quy định.

4. Tiền mua hồ sơ và toàn bộ số tiền đặt trước để tham gia đấu giá được nộp vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B theo quy định trong thời hạn nhận tiền. Thời gian cụ thể theo thông báo đấu giá của Bên B. Thông tin về tài khoản:

Chủ tài khoản: CN CT DGHD TOAN THANG TAI TINH BINH DINH

+ Tài khoản số: 113002898765 tại Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Bình Định

+ Tài khoản số: 1023963750 tại Ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh Bình Định

+ Tài khoản số: 58010006399999 tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Định

**Cú pháp nộp tiền: [Nguyễn Văn A nộp đấu giá đất tại Khu dân cư thị trấn Tuy Phước].**

\* Lưu ý:

- Số tiền đặt trước phải nộp và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá cụ thể của từng lô đất căn cứ theo Phụ lục được đính kèm Thông báo đấu giá này, khách hàng nộp sai số tiền theo



Thông báo của tình lô đấu đều không hợp lệ (Ví dụ: Lô dịch vụ thương mại 01- Đường Võ Trú - QH lộ giới 12m -Hướng Đông - Khu dân cư thị trấn Tuy Phước có tiền đặt trước là 1.006.000.000 đồng và Phí mua hồ sơ là 500.000 đồng, khách hàng phải chuyển khoản vào tài khoản Công ty là 1.006.500.000 đồng). Trường hợp khách hàng có nhiều giấy nộp tiền, thì tổng số tiền trên các giấy nộp tiền phải bằng tổng số tiền của Thông báo cho lô đất..

- **Khách hàng tham gia đấu giá có nộp đơn đăng ký hoặc Phiếu trả giá hoặc cả 2 hai đều mất phí tham gia đấu giá.**

5. Các lưu ý về khoản tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước được xem là hợp lệ khi tài khoản công ty báo có trước ngày tổ chức đấu giá nhưng thời điểm nộp tiền phải trước 16h00 ngày kết thúc nhận hồ sơ đăng ký. Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định sẽ không chịu trách nhiệm về việc người tham gia đấu giá chuyển sai khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá. Trường hợp này người tham gia đấu giá phải tự mình liên hệ, xử lý và yêu cầu chủ tài khoản nhận tiền đặt trước do chuyển sai hoàn trả lại.

- Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định không được sử dụng khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác. Trong thời hạn **02** ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định phải chuyển cho Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định khoản tiền đặt trước của những người sau:

+ Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá;  
+ Khoản tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 21 Quyết định 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định và Điều 9 Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá được trả lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

+ Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định.

+ Cuộc đấu giá không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

+ Không trúng đấu giá tài sản.

Trong các trường hợp này khoản tiền đặt trước sẽ được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong vòng **03** ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người không trúng đấu giá (trong trường hợp chuyển khoản) do người nhận chịu và được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó.

**Điều 7. Cách thức trả giá và các vấn đề liên quan đến phiếu trả giá trong vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo phương thức trả giá lên**

1. Người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và trả giá tối thiểu bằng giá khởi điểm hoặc trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phải trả giá đúng theo cách thức trả giá

Cách thức trả giá:  $\text{Giá trả} = \text{Giá khởi điểm} + n * \text{bước giá}$ , với  $n \geq 0$  và là số nguyên (trả tròn bước giá).

2. Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng phong bì do Công ty cung cấp, được dán và có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu; ghi họ tên của người đăng ký tham gia đấu giá trên phong bì đựng phiếu trả giá. Mỗi phong bì chỉ đựng duy nhất 01 Phiếu trả giá của khách hàng có tên trên phong bì. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và Phiếu trả giá do người tham gia đấu giá nộp trực tiếp vào thùng nhận hồ sơ đăng ký đấu giá (Thùng 1) và thùng nhận phiếu trả giá (thùng 2). Cả 02 thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời gian nhận phiếu.

3. Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu trả giá do Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định phát hành có đóng dấu đỏ của Công ty; 01 phiếu trả giá được bỏ vào 01 phong bì có ghi rõ họ tên khách hàng; được dán và ký các mép của phong bì đựng phiếu; không bị rách, nát, nhàu, bẩn, tẩy xóa, gạch bỏ, khác màu mực, sửa chữa, nội dung trong phiếu trả giá phải được ghi bằng bút mực xanh thông thường đúng với thông tin trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; ghi rõ số bước trả giá bằng số và bằng chữ, số bước trả giá bằng số và bằng chữ phải thống nhất và đúng với cách thức trả giá đã quy định; có ký và ghi rõ họ tên của người trả giá. Các trường hợp không đúng với quy định tại Khoản 3 điều này đều là phiếu trả giá không hợp lệ.

**Cách ghi số bước trả giá:**

+ Ghi đầy đủ ở hai mục bằng số và bằng chữ trong Phiếu trả. Ví dụ: Khách hàng trả 5 bước giá; Ở ô bằng số ghi “5”; Ở ô bằng chữ ghi “năm”

+ Đối với khách hàng trả giá khởi điểm ghi ở ô bằng số và bằng chữ “khởi điểm”

**Trường hợp trong một lô đất có nhiều phiếu trả giá thì chọn phiếu có giá trả cao nhất và hợp lệ như quy định nêu tại quy chế này; ngược lại là các phiếu trả giá không hợp lệ.**

4. Trường hợp phiếu trả giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do người tham gia đấu giá nộp nhằm thùng phiếu hoặc nộp chung vào 01 thùng phiếu thì xem như là hợp lệ nhưng phiếu trả giá phải được bỏ trong bì thư bọc bằng chất liệu bảo mật.

**Điều 8. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:**

1. Đến trễ hoặc không có mặt tại cuộc đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng) khi cuộc đấu giá đã khai mạc và có người trả giá.

2. 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.

3. 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 đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

4. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây rối, mất trật tự trong cuộc đấu giá.

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

6. Người rút lại giá đã trả, hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 50 của Luật đấu giá tài sản.

7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

**Điều 9. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước:**

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

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này.

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Điều 19 Quyết định 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định.

4. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 24 Quyết định 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 25 Quyết định 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định.

**Điều 10. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ và thực hiện theo các quy định sau:**

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm theo như thông báo đã niêm yết công khai và mang theo CMND/CCCD/hộ chiếu để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá.

2. Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá.

3. Không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá.

4. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá. Không trao đổi, bàn bạc với những người tham gia đấu giá khác trong cuộc đấu giá.

5. Chỉ những người có tên trong danh sách tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá, ngồi đúng vị trí theo sự hướng dẫn của nhân viên Công ty, không gây mất trật tự, không đi lại trong phòng đấu giá. Ở vòng đấu giá trực tiếp bằng lời nói, những người tham gia đấu giá không có phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến thứ ba được mời ra khỏi phòng đấu giá.

6. Trường hợp người tham gia đấu giá xin rút hồ sơ không tham gia đấu giá phải có lý do chính đáng và làm đơn xin rút hồ sơ, được đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá đồng ý bằng văn bản. Thời gian xin rút hồ sơ phải trước thời điểm kết thúc thời hạn nộp tiền đặt trước theo thông báo đấu giá.

7. Điều kiện xin rút hồ sơ: Đơn xin rút hồ sơ, lý do chính đáng được cơ quan, đơn vị có liên quan hoặc cấp chính quyền địa phương xác nhận vào đơn xin rút. Trường hợp không tham gia đấu giá được thì làm giấy ủy quyền được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

8. Chấp hành toàn bộ Quy chế này và các quy định pháp luật về đấu giá tài sản.

**CHƯƠNG III: TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

**Điều 11. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá:** Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá kết hợp giữa hình thức bỏ phiếu gián tiếp và hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo trình tự sau:

- Đầu tiên, tại buổi công bố giá, quá trình khai thùng hồ sơ tham gia đấu giá và thùng phiếu trả giá của khách hàng tham gia đấu giá có sự giám sát của camera và tiến hành như sau:

+ Bước 1: Vào lúc 06h00, Tổ Giám sát tiến hành mở niêm phong thùng đựng hồ sơ của khách hàng tham gia đấu giá với sự chứng kiến của ít nhất 02 khách hàng tham gia đấu giá. Tuy nhiên, nếu đến 06h00 không có khách hàng thì Tổ giám sát cùng với công ty lập biên bản



mở niêm phong, chụp hình và tiến hành mở thùng đựng hồ sơ. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước có trách nhiệm tổng hợp số lượng hồ sơ, kiểm tra từng hồ sơ của khách hàng, phân loại từng lô đất hồ sơ hợp lệ và hồ sơ không hợp lệ. Hồ sơ không hợp lệ để riêng và trước khi diễn ra phiên đấu giá, đấu giá viên mời khách hàng lên kiểm tra sự sai sót này. Sau đó, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước phân chia số lượng hồ sơ cho từng thành viên của Tổ giúp việc và giao lại hồ sơ cho Công ty Đấu giá để tiến hành nhập liệu vào phần mềm đấu giá, 01 thành viên nhập liệu của Công ty được giám sát bằng 01 thành viên của Tổ giúp việc và tự chịu trách nhiệm trên số lượng hồ sơ đã phân chia.

+ Bước 2: Vào lúc 08h00, Tổ Giám sát mời ít nhất 02 khách hàng cùng chứng kiến kiểm tra tính nguyên vẹn của thùng đựng phiếu trả giá, mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá. Tuy nhiên, nếu đến 08h00 không có khách hàng thì Tổ giám sát cùng với công ty lập biên bản mở niêm phong, chụp hình và tiến hành mở thùng đựng phiếu trả giá. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước có trách nhiệm tổng hợp số lượng phiếu trả giá và đối chiếu với hồ sơ tham gia đấu giá. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước kiểm tra tính hợp lệ và không hợp lệ của từng phiếu trả giá, phân loại theo từng lô đất. Sau đó, phân chia số lượng phiếu trả giá cho thành viên Tổ giúp việc và giao lại Phiếu trả giá cho Công ty Đấu giá để tiến hành nhập liệu vào phần mềm đấu giá, 01 thành viên nhập liệu của Công ty được giám sát bằng 01 thành viên của Tổ giúp việc và tự chịu trách nhiệm trên số lượng phiếu trả giá đã phân chia.

- Sau khi nhập liệu, Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, tổ giám sát; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu tổng quan tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm; Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá;

- Sau khi đấu giá viên phổ biến các thông tin liên quan đến cuộc đấu giá, các bên tham gia đã hiểu rõ về quy chế, nội quy đấu giá, cách thức đấu giá, tình trạng pháp lý, đặc điểm hiện trạng tài sản đấu giá và không có ai thắc mắc ý kiến gì thêm;

**- Tại vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng đấu giá thứ nhất)**

+ Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong thùng phiếu;

+ Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu phát ra số phiếu thu về, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá;

+ Tổ chức đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp cuộc đấu giá có số lượng phiếu trả giá ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu tiếp theo.

**- Tại vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá (vòng đấu thứ 2 trở đi):**

+ Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá 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 đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

+ Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất 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.

+ Người tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá đó ít nhất 1 bước giá và phải trả tròn bước giá (Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm của vòng đấu giá đó + n bước giá, với  $n \geq 1$  và là số nguyên). Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá thì ghi “bỏ”.

#### - Quy định về người trúng đấu giá:

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, nếu còn 1 người trả giá cao nhất mà tất cả những người còn lại đều ghi “bỏ” thì người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi mà tất cả những người tham gia đấu giá đều ghi “bỏ” thì người trả giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá; trường hợp có từ 2 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tiến hành cho bốc thăm, người có số bốc thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

+ Số vòng đấu giá tối đa của 1 cuộc đấu giá là 11 vòng.

Trường hợp đã hết vòng đấu thứ 10 mà vẫn còn ít nhất 2 người trở lên cùng trả giá cao nhất thì đấu giá viên tiến hành áp dụng hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp cho vòng đấu giá cuối cùng (vòng đấu giá thứ 11) để chọn ra người trúng đấu giá với giá trả cao nhất. Trường hợp những người tham gia đấu giá cùng trả một mức giá cao nhất thì tiến hành tổ chức bốc thăm, người có số bốc thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

+ **Giá trúng đấu giá là giá được công nhận bằng giá khởi điểm.**

#### - Các Quy định khác:

+ Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá có đơn đăng ký và phiếu trả giá ghi sai thông tin Người đăng ký tham gia đấu giá, sai tên tài sản đấu giá, số tiền trả giá bằng số không đúng với số tiền trả giá bằng chữ, phiếu trả giá không ghi giá trả được xem là hồ sơ không hợp lệ và xem như “bỏ” tại vòng đấu giá đó.

+ Thời gian trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi là: 60 giây. Những phiếu trả giá quá 60 giây xem như “bỏ” tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo.

+ Người tham gia đấu giá đã ghi “bỏ” thì không được tham gia đấu giá vòng sau.

+ Phiếu trả giá bị xóa, sửa, trả giá không đúng quy định thì không hợp lệ và xem như “bỏ” tại vòng đấu giá đó.

+ Trường hợp tại buổi công bố giá, nếu khách hàng trả giá cao nhất vắng mặt và không có Người trả giá cao hơn thì Ban giám sát và Công ty đấu giá tiến hành bảo lưu kết quả đấu giá. Sau đó, liên hệ với Người trả giá cao nhất và xử lý tình huống, cụ thể:

✓ Nếu Người trả giá cao nhất chứng minh sự vắng mặt tại buổi công bố giá là do sự kiện bất khả kháng thì tiến hành cho Người trả giá cao nhất ký biên bản trúng đấu giá bổ sung.

✓ Nếu Người trả giá cao nhất không chứng minh được sự vắng mặt tại buổi công bố giá là do sự kiện bất khả kháng thì Người trả giá cao nhất bị mất tiền đặt trước, số tiền đặt trước này thuộc về Người có tài sản và lô đất này không thành.

+ Trường hợp tại buổi công bố giá, khách hàng tham gia đấu giá vắng mặt mà không phải là người trả giá cao nhất thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục, khách hàng vắng mặt được xem như không trả giá thêm. Sau đó, Công ty liên hệ với khách hàng đó nếu khách hàng chứng minh được sự vắng mặt thuộc trường hợp bất khả kháng thì cho khách hàng ký biên bản và Công ty sẽ hoàn trả lại tiền đặt trước theo quy định. Ngược lại, nếu khách hàng không chứng minh được sự vắng mặt thuộc trường hợp bất khả kháng thì khách hàng bị mất tiền đặt trước và số tiền đặt trước này thuộc về Người có tài sản.

### **Điều 12. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:**

Tại cuộc đấu giá, nếu người đã 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, hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

### **Điều 13. Từ chối kết quả trúng đấu giá:**

Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì không được nhận lại tiền đặt trước, lô đất đó sẽ tổ chức đấu giá lại lần sau.

### **Điều 14. Biên bản cuộc đấu giá:**

- Kết thúc cuộc đấu giá, toàn bộ diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá và có đầy đủ chữ ký của người ghi biên bản, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, đại diện Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Tư pháp, Văn phòng HĐND và UBND huyện, người trúng đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá. Biên bản được đóng dấu của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận trúng đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì không được nhận lại tiền đặt trước.

### **Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện những quyền và nghĩa vụ có liên quan theo quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Được nhận quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; nhận đất tại thực địa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách Nhà nước trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế. Quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách Nhà nước, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện Tuy Phước xem xét, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và số tiền đặt trước mà người trúng đấu giá đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước theo quy định.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung lại quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

- Lệ phí trước bạ và các loại phí sau khi trúng đấu giá: Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định hiện hành.

### **Điều 16: Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

Được thực hiện theo Điều 29 Quyết định 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định.

### **Điều 17. Trách nhiệm triển khai thực hiện Quy chế:**

- Quy chế này được áp dụng kể từ ký, Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Toàn Thắng tại tỉnh Bình Định; Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định; người đăng ký mua tài sản đấu giá; người tham gia đấu giá; người mua được tài sản đấu giá thực hiện đúng Quy chế này.

- Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, quy chế này sẽ được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp quy định pháp luật về đấu giá tài sản.

- Những vấn đề không nêu trong Quy chế này được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định, Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

#### **Nơi nhận:**

- Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ huyện Tuy Phước (niêm yết, lưu);
- Sở Tài Chính, Sở Tư Pháp (báo cáo)
- Niêm yết UBND xã/thị trấn - nơi có đất đấu giá;
- Niêm yết tại trụ sở công ty;
- Niêm yết tại nơi tổ chức đấu giá tài sản;
- KH đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, hồ sơ.

**KT. TRƯỞNG CHI NHÁNH  
PHÓ TRƯỞNG CHI NHÁNH**



**Lê Thị Minh Nhã**

**Ý KIẾN CỦA NGƯỜI CÓ TÀI SẢN:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**BAN QLDA ĐTXD VÀ PTQĐ HUYỆN TUY PHƯỚC, TỈNH BÌNH ĐỊNH**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



*[Handwritten signature in blue ink]*

**Lê Huỳnh Minh Chánh**

