

An Giang, ngày 15 tháng 10 năm 2019

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Chương I

THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

Điều 1. Tài sản đấu giá

Quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất **Trung tâm Văn hóa – Thể thao**, tọa lạc tại phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang để thực hiện dự án xây dựng khách sạn 5 sao.

- *Quyền sử dụng đất, diện tích khu đất cho thuê: 4.781,2m²* (thuộc thửa đất số 24 và 25, tờ bản đồ số 03, theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang duyệt ngày 12/7/2019). Khu đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đường Lê Lợi;
- + Phía Bắc giáp Trụ sở Công an thành phố Châu Đốc;
- + Phía Tây giáp đường Phan Đình Phùng và Trụ sở Công an thành phố Châu Đốc;
- + Phía Nam giáp Trường Tiểu học Trưng Vương và đất thương mại, dịch vụ.

- *Tài sản gắn liền với đất:*

+ Trung tâm Văn hóa thành phố Châu Đốc: Nhà làm việc 1, diện tích 424,8m²; Nhà làm việc 2, diện tích 66,2m²; Sân khấu, diện tích 51,3m²; Nhà kho, diện tích 16,4m²; Nhà vệ sinh, diện tích 27,1m².

+ Trung tâm Thể dục Thể thao thành phố Châu Đốc: Nhà làm việc 1, diện tích 138,9m²; Nhà làm việc 2, diện tích 56,5m²; Nhà vệ sinh, diện tích 23,5m².

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (*Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải lập thủ tục xin phép xây dựng khách sạn 5 sao theo quy định trước khi tiến hành xây dựng công trình trên đất*).

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn cho thuê đất là 50 (*năm mười*) năm, kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

* **Thông tin về quy hoạch:** Theo Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc điều chỉnh một phần Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang; với nội dung như sau:

Chuyển chức năng đất Trung tâm văn hóa – thể dục thể thao (ký hiệu 11) là đất công do UBND thành phố quản lý thành đất thương mại dịch vụ để xây dựng khách sạn 5 sao phục vụ khách du lịch và tạo điểm nhấn kiến trúc cho thành phố Châu Đốc.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 15 tầng (trung đưng 60 m).
- Khoảng lùi xây dựng đối với khối đế công trình chính:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ đường Lê Lợi tối thiểu 06 m.
 - + Cách ranh đất tiếp giáp Công an Châu Đốc tối thiểu 04 m.

+ Cách ranh đất tiếp giáp Trường Tiểu học Trưng Vương và đất thương mại dịch vụ tối thiểu 10 m.

+ Cách ranh đất phía sau (tiếp giáp Công an Châu Đốc) tối thiểu 06 m.

- Khi công trình có chiều cao ≥ 46 m, khoảng cách giữa các cạnh dài của 02 dãy nhà phải đảm bảo ≥ 25 m (QCXDVN: 01/2018/BXD tại mục 2.8.4).

*** Các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu đất:**

- Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày có quyết định cho thuê đất phải hoàn thành dự án đưa vào sử dụng. Cụ thể:

+ Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có quyết định cho thuê đất phải hoàn tất các thủ tục xin phép xây dựng trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

+ Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 36 tháng, kể từ ngày có giấy phép xây dựng.

- Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên thì sẽ bị xem xét thu hồi đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp có lý do chính đáng được UBND tỉnh chấp thuận bằng văn bản).

*** Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:**

Căn cứ Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND thành phố Châu Đốc về việc đấu giá khu đất Trung tâm Văn hóa - Thể thao phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc:

Tổ chức kinh tế hoặc hộ gia đình, cá nhân có đủ năng lực theo quy định của pháp luật thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất theo quy định tại điểm c, điểm đ Khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013, có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ.

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có các điều kiện sau đây:

- Có báo cáo tóm tắt chủ trương đầu tư trên đất. Nhà đầu tư phải xác định rõ việc triển khai xây dựng công trình theo đúng mục tiêu, tiến độ đã được xác định trong phương án; tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư: vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư, vốn huy động; có phương án phân khu chức năng, kiến trúc cảnh quan của dự án tham gia đấu giá phù hợp chung với đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Về năng lực tài chính: Có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và không vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

Điều kiện về năng lực tài chính và cơ sở xác định tình trạng vi phạm pháp luật về đất đai của người tham gia đấu giá thực hiện theo khoản 2, 3, 4 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, như sau:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta;

+ Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

+ Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

* *Hồ sơ tham gia đấu giá phải thẩm định chấp thuận (đủ điều kiện) trước khi nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá.*

Việc thẩm định đối tượng đủ điều kiện để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do UBND thành phố chủ trì cùng các cơ quan chuyên môn thành phố như: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài chính Kế hoạch, Chi cục Thuế, Phòng Tư pháp, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Việc thẩm định được lập thành Biên bản (trong đó xác định đối tượng nào đủ điều kiện tham gia đấu giá; đối tượng nào không đủ điều kiện tham gia đấu giá, lý do). Sau khi thẩm tra, Tổ chức đấu giá tài sản có văn bản thông báo đối với những đối tượng không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

*** Đối tượng không được tham gia đấu giá:**

Những đối tượng được quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

* Quy chế này có giá trị thay thế quy chế cuộc đấu giá ban hành ngày 09/9/2019.

Điều 2. Tổng giá khởi điểm của tài sản: 77.394.162.000 đồng (Bảy mươi bảy tỷ, ba trăm chín mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi hai ngàn đồng). Trong đó:

- Giá khởi điểm quyền sử dụng đất: 76.288.542.780 đồng (Bảy mươi sáu tỷ, hai trăm tám mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi hai ngàn, bảy trăm tám mươi đồng).

- Giá khởi điểm tài sản gắn liền với đất: 1.105.619.360 đồng (Một tỷ, một trăm lẻ năm triệu, sáu trăm mười chín ngàn, ba trăm sáu mươi đồng).

Điều 3. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá và tiền đặt trước

1. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá:

Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá được quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính, bằng **1.000.000 đồng/1 hồ sơ**.

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

2. Tiền đặt trước: Khoản tiền đặt trước do Trung tâm và người có tài sản đấu giá thoả thuận là 20% (hai mươi phần trăm) trên giá khởi điểm của tài sản đấu giá (đồng/1 hồ sơ).

3. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước được đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm mở cuộc đấu giá, được thực hiện theo điểm b, c khoản 3 Điều này.

b) Trường hợp được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản chấp thuận đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước được hoàn trả lại cho người đã đăng ký tham gia đấu giá.

T
TRUNG
DỊCH
VỤ
ĐẤU GIÁ
TÀI SẢN
HÀNH AN

c) Trường hợp không được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản chấp thuận đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá mà người tham gia đấu giá tài sản vẫn không tham gia cuộc đấu giá (mà không thuộc trường hợp bất khả kháng) thì tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp thuộc về Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, tiền đặt trước không được trả lại theo khoản 1 Điều 13 Quy chế này.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 4. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

Cuộc đấu giá được tổ chức vào lúc 09 giờ 00 ngày 08 tháng 11 năm 2019, tại Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc. Địa chỉ: Số 10 Lê Lợi, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Điều 5. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

1. Thời gian xem tài sản đấu giá: Ngày 30 và 31/10/2019 (trong giờ hành chính).
2. Địa điểm xem tài sản đấu giá: tại nơi tài sản tọa lạc hoặc nơi bảo quản, trưng bày tài sản.
3. Địa điểm xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan: tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh An Giang.

Điều 6. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá, thẩm định hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước

1. Khách hàng có nhu cầu mua hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá tại: trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh An Giang trong giờ hành chính từ ngày 15/10/2019 đến ngày 05/11/2019.
2. Thời gian thẩm định hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá: Từ ngày 05/11/2019 đến ngày 06/11/2019.
3. Thời gian nộp tiền đặt trước:
 - Ngày 06/11/2019, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh An Giang thông báo cho khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước.
 - Tiền đặt trước: 20% (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Nộp từ ngày 06/11/2019 đến trước 11 giờ 00 phút ngày 07/11/2019 vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh An Giang; Số tài khoản 6700211000681 tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh An Giang.

Điều 7. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá:

Trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá, cá nhân, tổ chức không thuộc trường hợp người không được đăng ký tham gia đấu giá (quy định tại khoản 2 Điều này) đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ (theo khoản 3 Điều này) và tiền đặt trước cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Quy chế này, Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. 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. Điều kiện tham gia đấu giá (nếu có) được nêu cụ thể trong Thông báo đấu giá tài sản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản đối với tài sản và giá khởi điểm của tài sản tại Điều 1 và Điều 2 Quy chế này.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Người không được 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, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

3. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ:

Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ là hồ sơ do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phát hành cho từng cuộc đấu giá; được bán theo thời gian, địa điểm quy định tại Điều 6 Quy chế này. Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ thông tin theo hướng dẫn trong hồ sơ và nộp đầy đủ cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh An Giang khi đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm các giấy tờ sau:

a) Đơn đăng ký mua tài sản đấu giá (mẫu do Trung tâm phát hành);

b) Đối với cá nhân hoặc người được cá nhân ủy quyền tham gia đấu giá, khi đăng ký tham gia đấu giá phải nộp: 01 bản photo Giấy Chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân (sao y hoặc có bản chính để đối chiếu);

c) Đối với tổ chức hoặc người được tổ chức ủy quyền tham gia đấu giá, khi đăng ký tham gia đấu giá phải nộp: 01 bản sao y Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của tổ chức có mã ngành đăng ký kinh doanh phù hợp với từng loại tài sản bán đấu giá; 01 bản photo Giấy Chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân của người được tổ chức ủy quyền tham gia đấu giá (sao y hoặc có bản chính để đối chiếu);

d) Đối với tài sản là bất động sản, người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp 01 bản photo hộ khẩu thường trú (sao y hoặc có bản chính để đối chiếu) hoặc giấy xác nhận nơi cư trú;

đ) Các giấy tờ liên quan của cá nhân, tổ chức chứng minh đáp ứng đủ các điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó;

e) Văn bản ủy quyền của cá nhân tham gia đấu giá có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền trường hợp người tham gia đấu giá ủy quyền người khác thay mặt mình tham gia đấu giá;

f) Văn bản ủy quyền của tổ chức tham gia đấu giá trường hợp người được tổ chức tham gia đấu giá ủy quyền để tham gia đấu giá không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó;

g) Hoá đơn mua hồ sơ tham gia đấu giá;

h) Chứng từ chứng minh đã nộp đủ tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

TRUNG TÂM
DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ
TÀI SẢN
AN GIANG

4. Các cam kết khi đăng ký tham gia đấu giá:

a) Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải trực tiếp xem tài sản theo thời gian, địa điểm quy định tại Điều 5 của Quy chế này. Khi đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá xác nhận đã trực tiếp xem tài sản và giấy tờ về tài sản đấu giá và cam kết không khiếu nại về tài sản trong trường hợp chưa đi xem tài sản đấu giá.

b) Chi phí phát sinh từ việc đăng ký tham gia đấu giá và chi phí từ việc thu, nộp, kiểm đếm, chuyển khoản tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu và cam kết không khiếu nại về lãi suất phát sinh và các chi phí này trong trường hợp cuộc đấu giá bị cơ quan có thẩm quyền yêu cầu tạm ngưng, đình chỉ hoặc không được tổ chức do các bên thoả thuận hoặc do pháp luật có quy định khác.

c) Cam kết thực hiện đúng quy hoạch xây dựng chi tiết, sử dụng đất đúng mục đích theo dự án đã được phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; liên hệ cơ quan Tài nguyên và Môi trường để nộp hồ sơ và chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá, làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê; ký kết Hợp đồng chi tiết cho thuê khu đất với người trúng đấu giá theo quy định.

Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Phương thức đấu giá:

Cuộc đấu giá được tổ chức theo phương thức trả giá lên. Bước giá theo phương thức trả giá lên do Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thông báo tại cuộc đấu giá và có thể thay đổi theo từng vòng đấu giá. Bước giá nằm trong khung chênh lệch Từ 80.000.000đồng đến 300.000.000đồng.

2. Hình thức đấu giá: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thoả thuận với người có tài sản đấu giá lựa chọn đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều này để tiến hành cuộc đấu giá.

3. Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, theo phương thức trả giá lên được thực hiện theo quy định như sau:

Tại cuộc đấu giá, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố bước giá quy định cho từng lượt đấu giá. Cuộc đấu giá được tiến hành qua các lượt đấu giá, như sau:

3.1. Lượt đấu giá đầu tiên:

a) Đấu giá viên hướng dẫn người tham gia đấu giá bốc phiếu ngẫu nhiên để chọn số định danh đấu giá. Tại lượt đấu giá đầu tiên, tất cả người tham gia đấu giá đều phải trả giá theo thứ tự số phiếu đấu giá từ thấp đến cao, mỗi lần trả giá là 01 vòng đấu giá. Người bốc phiếu số 1 là người trả giá vòng đầu tiên và ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả cao hơn người trả giá trước liền kề và không được trả thấp hoặc cao hơn bước giá quy định tại lượt đấu giá đầu tiên do Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố tại cuộc đấu giá.

b) Sau vòng đấu giá thứ 2, tùy đặc thù tài sản đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, số lượng người tham gia đấu giá tài sản, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá có quyền quyết định bắt đầu ngay lượt đấu giá tự do hoặc tất cả người tham gia đấu giá còn lại phải tiếp tục đấu giá theo thứ tự số phiếu đấu giá cho đến hết lượt đấu giá đầu tiên.

3.2. Lượt đấu giá tự do:

a) Giá cao nhất đã trả của lượt đấu giá đầu tiên là giá khởi điểm cho lượt đấu giá tự do. Tại lượt đấu giá này, người tham gia đấu giá được quyền trả giá tự do mà không bắt buộc theo thứ tự số phiếu đấu giá, người không muốn tiếp tục tham gia đấu giá có

quyền bỏ cuộc, người tham gia đấu giá tiếp không được trả thấp hơn bước giá quy định tại lượt đấu giá tự do. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá sẽ công bố người trúng đấu giá nếu sau 03 lần nhắc lại giá cao nhất đã trả mà không có người nào trả giá cao hơn (mỗi lần cách nhau khoảng 30 giây). Nếu có nhiều người tham gia đấu giá ra hiệu trả giá cùng lúc, Đấu giá viên có quyền lựa chọn người nào được trả giá trước.

b) Nếu sau lượt đấu giá đầu tiên mà không có người nào tiếp tục tham gia trả giá tại lượt đấu giá tự do thì người đã trả giá cao nhất ở lượt đấu giá đầu tiên là người trúng đấu giá.

4. Lựa chọn hình thức đấu giá, số vòng đấu giá:

Tùy đặc thù tài sản đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, số lượng người tham gia đấu giá tài sản, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá có quyền quyết định hình thức đấu giá tại khoản 3 Điều này để tiến hành cuộc đấu giá.

Điều 9. Kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá

1. Kết quả đấu giá tài sản:

Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

Hoặc khi đấu giá không thành trong các trường hợp sau:

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Tại cuộc đấu giá không có người trả giá;

c) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 2.2 Điều này;

d) Người đã trả giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 10 của Quy chế này mà không có người trả giá tiếp;

đ) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này;

e) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá đối với các loại tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Tài sản khác mà pháp luật quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

2. Biên bản đấu giá:

2.1. 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.

2.2. 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 hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá thuê quyền sử dụng đất đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

3.1. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

3.2. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định

của pháp luật về dân sự.

3.3. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 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 2 Điều này hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 11 của Quy chế này. Kể từ thời điểm 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.

Điều 10. Rút lại giá đã trả

1. Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, 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.

2. Trường hợp người tham gia đấu giá không tham gia trả giá tại lượt đấu giá đầu tiên (trừ trường hợp Đấu giá viên bắt đầu ngay lượt đấu giá tự do sau vòng đấu giá đầu tiên) quy định tại điểm khoản 3 Điều 8 Quy chế này được xem là rút lại giá đã trả.

3. Người rút lại giá đã trả quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

Điều 11. Từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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 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, thuê quyền sử dụng đất.

2. 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, thuê quyền sử dụng đất thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 12. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

1. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 10 của Quy chế này.
2. Vi phạm một trong các hành vi bị nghiêm cấm sau đây:
 - 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) Thông đồng, móc nối với 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;
 - c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
 - d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
 - đ) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 13. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 12 của Quy chế này.
3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Quy chế này.
4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 10 của Quy chế này.
5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này.

Điều 14. Thủ tục thanh toán tiền mua tài sản, thuê quyền sử dụng đất và phương thức giao nhận tài sản đấu giá

Thủ tục thanh toán tiền mua tài sản, thuê quyền sử dụng đất và phương thức giao nhận tài sản đấu giá được thực hiện theo thoả thuận dân sự tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; nếu các bên không có thoả thuận khác thì được thực hiện như sau:

1. Thủ tục thanh toán tiền mua tài sản, thuê quyền sử dụng đất:

a) Địa điểm, thời hạn thanh toán:

Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền mua tài sản, thuê quyền sử dụng đất vào tài khoản tạm giữ số: 3941.0.1098396.00000 tại Kho bạc Nhà nước An Giang do Sở Tài chính An Giang làm chủ tài khoản, kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

+ Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày, người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm thanh toán 50% (*năm mươi phần trăm*) tiền mua tài sản (trừ khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá đã nộp);

+ Trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày tiếp theo, người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm thanh toán 50% (*năm mươi phần trăm*) tiền mua tài sản còn lại.

Quá thời hạn thanh toán, người mua không nộp đủ tiền trúng đấu giá thì người mua được tài sản đấu giá được xử lý theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về thoả thuận dân sự tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Trường hợp pháp luật về loại tài sản đấu giá có quy định về địa điểm, thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá thì thực hiện theo quy định đó.

2. Phương thức giao nhận hồ sơ tài sản và tài sản trúng đấu giá:

a) Nguyên tắc giao nhận: người trúng đấu giá được nhận hồ sơ và tài sản trúng đấu giá sau khi nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều này.

- Về Hồ sơ tài sản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phối hợp với người có tài sản đấu giá giao hồ sơ tài sản cho người trúng đấu giá.

- Về Tài sản: Sau khi nhận được hồ sơ và chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê và ký kết Hợp đồng chi tiết cho thuê khu đất với người trúng đấu giá. Văn phòng Đăng ký đất đai chủ trì, phối hợp với người có tài sản đấu giá và Ủy ban nhân dân nơi có tài sản tọa lạc tổ chức thực hiện bàn giao tài sản đấu giá trên thực địa cho người trúng đấu giá.

b) Người trúng đấu giá tự thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật đối với tài sản đã trúng đấu giá (nếu có).

c) Trường hợp tài sản khi giao nhận có thay đổi về hiện trạng, số lượng, diện tích hoặc danh mục tài sản so với khi xem tài sản thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá thoả thuận phương án xử lý. Trường hợp không thoả thuận được thì xử lý theo

quy định pháp luật.

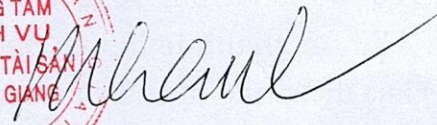
Điều 15. Tổ chức thực hiện

Quy chế được niêm yết, thông báo công khai tại bảng thông báo của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản; tại trụ sở người có tài sản đấu giá; nơi tổ chức cuộc đấu giá; UBND nơi có tài sản tọa lạc để phổ biến đến khách hàng trước khi đăng ký tham gia đấu giá và được công bố tóm tắt lại tại phiên khai mạc cuộc đấu giá.

Đấu giá viên, công chức, viên chức, người lao động thuộc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản; người có tài sản đấu giá; người tham gia đấu giá; người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá; cá nhân, tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế này./.

GIÁM ĐỐC 





Đặng Nguyễn Hồng Châu