

Số:104/QC -TTDVĐGTS

Lạng Sơn, ngày 19 tháng 10 năm 2023

**QUY CHẾ
CUỘC ĐẤU GIÁ**

(Áp dụng cho cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thửa đất số 156 tại Khu phi thuế quan tổ chức đấu giá ngày 10/11/2023 tại hội trường tầng 3 Trung tâm phục vụ hành chính công)

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật 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; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; 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;

Thực hiện phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 03/2023 ngày 18/10/2023 kèm Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13/2022/HĐDVĐGTS-BQLKKTCK ngày 09/8/2022 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Sở Tư pháp tỉnh Lạng Sơn;

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản (sau đây gọi tắt là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản vào 14 giờ 00 phút ngày 10 tháng 11 năm 2023 như sau:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thửa đất số 156 tại Khu phi thuế quan thuộc khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, mục đích hình thức và thời gian sử dụng đất được quyết định đấu giá.

a) Loại đất đấu giá: Đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ.

b) Vị trí khu đất: Thửa đất số 156, vị trí, ranh giới, diện tích đất đấu giá được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 10-2019 do Công ty cổ phần Tư vấn tài nguyên số 1-Lạng Sơn trích đo, được UBND xã Tân Mỹ xác nhận ngày 22/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 22/4/2021.

c) Diện tích đấu giá: 125.773,3 m² đất.



d) Hạ tầng kỹ thuật: Thửa đất đã được đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, có ranh giới rõ ràng trên thực địa.

đ) Tài sản khác trên đất: Không

e) Mục đích sử dụng đất: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ.

f) Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền 01 lần thông qua hình thức đấu giá.

g) Thời hạn thuê đất: 50 năm.

2. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu đất.

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Theo quyết định số 2101/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Văn Lãng, khu đất đấu giá được quy hoạch Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

b) Quy hoạch xây dựng: Theo quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan giai đoạn I, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn, khu đất trên được điều chỉnh quy hoạch là đất sản xuất kinh doanh.

c) Khu đất đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với 02 thửa đất số 156 và 178 tại Khu phi thuế quan giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng tại Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 22/7/2021.

2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: 1.260.000đồng/m² (Một triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng một mét vuông)

Tổng giá khởi điểm khu đất là: 158.474.358.000 đồng (Một trăm năm mươi tám tỷ, bốn trăm bảy mươi tư triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn đồng). Giá khởi điểm trên chưa bao gồm nghĩa vụ tài chính về đất.

3. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước

a. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá: 5.000.000 đồng/hồ sơ (Năm triệu đồng)

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định 01 lần bằng tiền mặt tại Trung tâm, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã viết phiếu thu thì sẽ không trả lại. Trường hợp cuộc giá không tổ chức được thì người đăng ký tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn trả tiền mua hồ sơ đối với người có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

b. Tiền đặt trước: 31.694.000.000 đồng (Ba mươi một tỷ, sáu trăm chín mươi tư triệu đồng) ”



Người đăng ký tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước vào một trong các tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tại ngân hàng theo quy định tại điểm b Mục 4 của Quy chế này.

Trung tâm sẽ trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Mục 8 Quy chế này.

4. Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; thẩm định hồ sơ khách hàng tham gia đấu giá; xem tài sản; nộp tiền đặt trước; thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá

a. Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (*trong giờ hành chính*): Từ ngày 20/10/2023 đến ngày 07/11/2023 tại Nơi tiếp nhận và đăng ký hồ sơ tham gia đấu giá của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản (*Sảnh tầng 1 Trung tâm Phục vụ hành chính công; Địa chỉ: Phố Dã Tượng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn*).

b. Thẩm định Hồ sơ khách hàng tham gia đấu giá: 08 giờ 00 phút ngày 08/11/2023. Do Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn chủ trì thực hiện.

Thông báo kết quả thẩm định hồ sơ khách hàng tham gia đấu giá: bên A phải thông báo bằng văn bản kết quả xét chọn tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá và chuyển toàn bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho bên B chậm nhất 14h00 ngày 08/11/2023 để bên B thông báo nộp tiền đặt trước và thực hiện đấu giá theo quy định (phương thức thông báo cần phải đảm bảo tính bảo mật thông tin khách hàng đăng ký tham gia đấu giá).

c. Thời gian, địa điểm xem tài sản (*trong giờ hành chính*):

- Từ ngày: 20/10/2023 đến ngày 07/11/2023 khách hàng chủ động đi xem tài sản tại khu đất.

- Trong 02 ngày 30/10/2023 và ngày 31/10/2023 Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản sẽ phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn tổ chức cho khách hàng đi xem tài sản và giấy tờ về tài sản.

d. Thời hạn, địa điểm nộp tiền đặt trước: Từ ngày 07/11/2023 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/11/2023, người đăng ký tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước vào một trong các tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản:

- Tài khoản số 8400238238888 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn;

T
UNG
DỊCH
ĐẤU
TÀ

- Tài khoản số 119000088684 tại Ngân hàng Công thương (Vietinbank) - Chi nhánh Lạng Sơn;

- Tài khoản số 35110000490991 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Lạng Sơn;

- Tài khoản số 0981000555666 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Lạng Sơn;

Lưu ý: Khoản tiền đặt trước được tính là hợp lệ khi báo có trong tài khoản của Trung tâm tính đến 17 giờ 00 phút ngày 09/11/2023.

Sau khi nộp tiền đặt trước tại Ngân hàng theo quy định, khách hàng mang giấy nộp tiền đặt trước nộp cho Trung tâm theo thời hạn quy định trên.

e. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: 14 giờ 00 phút ngày 10/11/2023 tại hội trường tầng 3 Trung tâm phục vụ hành chính công.

5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

a. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp, nhiều vòng, công khai giá khởi điểm tài sản.

b. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên, vòng đấu thứ nhất trả từ giá khởi điểm trở lên, giá khởi điểm của vòng tiếp theo là giá đã trả cao nhất của vòng trước liền kề cộng với bước giá đã quy định

c. Bước giá: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng)

6. Đối tượng, điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá

a. Đối tượng và điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

- Đối tượng được tham gia đấu giá : Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện theo quy định của luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; có khả năng về tài chính.

- Điều kiện được tham gia đấu giá: Thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật Đất đai năm 2013, Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai.

- Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP;

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác; ngoài ra người tham gia đấu giá phải đáp ứng thêm các điều kiện sau:

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu, cam kết trả ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu

giá, hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ, và nộp tiền đặt trước, phí tham gia đấu giá theo đúng quy định.

- Có đầy đủ hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.
- Có năng lực tài chính minh bạch thể hiện trong báo cáo tài chính được kiểm toán và có lãi (ít nhất 3 năm) để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ dự án đầu tư (đối với tổ chức).

- Lập phương án (sơ bộ) đề xuất dự án đầu tư khi tham gia đấu giá đất; nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 15/2021/NĐ - CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, cụ thể gồm có:

- + Bản vẽ thiết kế sơ bộ gồm: Sơ đồ vị trí, địa điểm khu đất xây dựng; sơ bộ tổng mặt bằng của dự án; bản vẽ thể hiện giải pháp thiết kế sơ bộ công trình chính của dự án;

- + Thuyết minh về quy mô, tính chất của dự án, hiện trạng, ranh giới khu đất, thuyết minh về sự phù hợp với quy hoạch (nếu có), kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án; thuyết minh về giải pháp thiết kế sơ bộ;

- + Bản vẽ và thuyết minh sơ bộ về dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ (nếu có);

- + Tổng mức đầu tư của dự án lập theo quy định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- + Tiến độ thực hiện dự án.

- Có cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất theo quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phi thuế quan giai đoạn I, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn với các chỉ tiêu: Mật độ xây dựng 60%, hệ số sử dụng đất 1.8 và chiều cao xây dựng từ 1-3 tầng; cam kết đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đúng theo phương án thiết kế sơ bộ được chấp thuận, đúng tiến độ khi trúng đấu giá.

- Lĩnh vực đầu tư: sản xuất, gia công, tái chế, lắp ráp, chế biến, phân loại, đóng gói, vận chuyển, bảo quản hàng xuất khẩu, nhập khẩu. Các hoạt động này phải tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan về hàng hóa, dịch vụ cấm kinh doanh, hạn chế kinh doanh và kinh doanh có điều kiện

b. Đối tượng không được tham gia đấu giá

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 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;

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

Handwritten signature

1H
TÂN
VỤ
GIÁ
SẢN
*

định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này;

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

c. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá có đầy đủ điều kiện trên thì đến Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản mua hồ sơ theo quy định tại điểm a Mục 3 của Quy chế này, viết đơn đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tại Trung tâm trong thời hạn quy định tại điểm a Mục 4 của Quy chế này (*Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá nộp 04 bộ hồ sơ tham gia đấu giá gồm 01 bộ bản chính và 03 bộ bản sao*).

Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

** Đối với hộ gia đình, cá nhân:*

- Bản sao có chứng thực Căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân còn được lưu hành theo quy định của pháp luật;

- Có giấy tờ chứng minh có đủ điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm a, Mục 6 quy chế này;

- Có phương án (sơ bộ) đề xuất dự án đầu tư khi tham gia đấu giá đất và theo lĩnh vực đầu tư quy định tại điểm a, Mục 6 Quy chế này;

- Có giấy tờ chứng minh 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 theo quy định tại Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP;

- Có cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại điểm a, Mục 6 Quy chế này.

** Đối với tổ chức:*

- Bản sao có chứng thực Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

- Đã nộp lệ phí môn bài năm 2023 (nếu thuộc đối tượng được miễn nộp lệ phí môn bài có văn bản chứng minh);

- Bản sao có chứng thực Căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân còn được lưu hành theo quy định của pháp luật của người đại diện hợp pháp của tổ chức;

- Có báo cáo tài chính chứng minh có đủ điều kiện về năng lực tài chính được kiểm toán và có lãi (ít nhất 03 năm);

- Có phương án (sơ bộ) đề xuất dự án đầu tư khi tham gia đấu giá đất và theo lĩnh vực đầu tư quy định tại điểm a, Mục 6 Quy chế này;

- Có giấy tờ chứng minh điều kiện về năng lực tài chính theo khoản 2, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/8/2014 của Chính phủ.

- Có cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại điểm a, Mục 6 Quy chế này.

* Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phát hành;

* Đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định;

* Có Giấy ủy quyền, Bản sao Căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân còn được lưu hành theo quy định của pháp luật của người được ủy quyền (trong

trường hợp người tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác thay mặt mình thực hiện các công việc theo nội dung của Giấy ủy quyền hợp lệ được cơ quan có thẩm quyền cấp). Giấy ủy quyền phải được nộp cho Trung tâm trong giờ hành chính trước ngày tổ chức đấu giá tại Nơi tiếp nhận và đăng ký hồ sơ tham gia đấu giá của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản (*Sảnh tầng 1 Trung tâm Phục vụ hành chính công; Địa chỉ: Phố Dã Tượng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn*).

* Người tham gia đấu giá cam kết thực hiện đầy đủ những quy định tại Quy chế cuộc đấu giá của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản ban hành.

Người tham gia đấu giá cam kết thực hiện đầy đủ những quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

Người đã đăng ký tham gia đấu giá có Giấy nộp tiền trước theo quy định tại điểm b Mục 3 và điểm d Mục 4 của Quy chế này. Những trường hợp không nộp tiền đặt trước thì không đủ điều kiện để tham gia đấu giá

7. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá, bàn giao tài sản và giấy tờ kèm theo

a. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá quyền thuê đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá. Người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá theo Thông báo và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.

Người trúng đấu giá cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch; Nộp các loại thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật; Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản khi mua được tài sản.

b. Bàn giao tài sản và giấy tờ kèm theo

Thời hạn, phương thức bàn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ khi người trúng đấu giá thanh toán đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền bàn giao tài sản đấu giá cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan đến tài sản cho người mua được tài sản và chịu trách nhiệm giải quyết các tranh chấp (*nếu có*) liên quan đến việc bàn giao tài sản.

Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có khu đất trúng đấu giá.

8. Người tham gia đấu giá không được hoàn trả tiền đặt trước nếu vi phạm một trong những quy định sau

a. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng sau: Có những sự kiện xảy ra ngoài ý chí của khách hàng khiến khách hàng không thể lường trước và khắc phục được mặc dù đã áp dụng các biện pháp cần thiết và khả năng cho phép (như: lũ lụt, thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham gia cuộc đấu giá), bản thân bị ốm nặng đột ngột phải nhập viện điều trị, liên quan đến bệnh dịch covid 19 hoặc có người

th

nhà là cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột bị chết không thể có mặt tại cuộc đấu giá...

Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng, trong vòng 01 ngày (24 giờ), khách hàng phải báo cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - Sở Tư pháp tỉnh Lạng Sơn và có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc hoặc có xác nhận của bệnh viện nơi điều trị. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia cuộc đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

b. 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:

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;

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 đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại 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; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

c. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản: “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 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”.

d. Rút lại giá đã trả theo quy định tại điểm d, Mục 9 của Quy chế này.

đ. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điểm đ, Mục 9 của Quy chế này.

Tiền đặt trước quy định tại Mục 8 sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá. Tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

9. Các quy định cụ thể khi tổ chức cuộc đấu giá

a. Điều kiện khi vào phòng đấu giá

Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân hoặc các giấy tờ thay thế hợp pháp khác (có dán ảnh); Khách hàng vào phòng đấu giá ngồi đúng vị trí số thứ tự theo sự hướng dẫn của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; Khách hàng chỉ được phép sử dụng máy tính chuyên nghiệp trong phòng đấu giá.

b. Phát phiếu trả giá, cách thức trả giá

Chỉ những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định tại Quy chế này mới được trả giá.

Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

Người tham gia đấu giá ghi phiếu trả giá theo đúng hướng dẫn của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Thời gian ghi phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá tối đa là 05 phút kể từ khi nhận được phiếu trả giá đến khi thu phiếu.

Vòng đấu giá thứ nhất trả từ giá khởi điểm trở lên. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề cộng với bước giá đã quy định.

* Phiếu trả giá hợp lệ phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Phiếu theo mẫu quy định do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phát hành có đóng dấu treo của Trung tâm;

- Phiếu trả giá phải được người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin theo các nội dung in trên phiếu, có đầy đủ chữ ký của khách hàng tham gia đấu giá.

- Phiếu trả giá phải trả giá lên và ít nhất bằng giá khởi điểm của tài sản. Ghi đầy đủ, chính xác, thống nhất số tiền bằng số và bằng chữ.

- Phiếu trả giá phải ghi bằng một màu mực.

- Phần trả giá trong phiếu trả giá không được sửa chữa, gạch xóa, tẩy xóa.

* Phiếu trả giá không hợp lệ: Không đáp ứng đầy đủ các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ như trên.

c. Thu phiếu, kiểm tra phiếu và công bố người trúng giá

Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Sau khi Đấu giá viên công bố giá đã trả cao nhất của vòng trước và giá khởi điểm của vòng tiếp theo 02 lần, mỗi lần cách nhau 30 giây thì người tham gia đấu giá phải thông báo có hoặc không tham gia đấu giá vòng tiếp theo.

Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

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.

d. 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 bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước này thuộc về người có tài sản đấu giá.

đ. 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 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.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước này thuộc về người có tài sản đấu giá.

Trong trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá liền kề để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá liền kề cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người muốn trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng 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.

10. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá

a. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước khi có hành vi vi phạm quy định tại điểm b Mục 8 của Quy chế này.

b. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá nhưng vẫn được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp:

- Đến muộn khi cuộc đấu giá đã bắt đầu
- Có mặt tại cuộc đấu giá nhưng không trả giá, phiếu trả giá không hợp lệ
- Trao đổi với người tham gia đấu giá khác, sử dụng điện thoại di động, sử dụng bộ đàm, quay phim, chụp ảnh, ghi âm, đi lại tự do, bàn bạc trao đổi trong cuộc đấu giá, tự ý bỏ ra ngoài khi cuộc đấu giá chưa kết thúc..., lần 01 đấu giá viên lập biên bản cảnh cáo, lần 02 đấu giá viên truất quyền tham gia đấu giá.

11. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và chỉ áp dụng cho tài sản đấu giá nêu trên. Mọi sửa đổi, bổ sung trong quy chế này sẽ được thực hiện bằng văn bản. Những nội dung khác có liên quan không quy định tại Quy chế này thì được thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành và theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Niêm yết tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản;
- Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng
- Lạng Sơn; UBND xã Tân Mỹ;
- Sở Tư pháp tỉnh Lạng Sơn;
- Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng- Lạng Sơn;
- Phòng PC03- Công an tỉnh Lạng Sơn;
- Lãnh đạo VCTT;
- Lưu: VT, HSDG.

GIÁM ĐỐC



Ngô Thị Ngọc Hà