

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH THẮNG CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 258/QC - MT

Cần Thơ, ngày 24 tháng 11 năm 2021

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản và các nghị định, thông tư hướng dẫn liên quan;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 45/2017/TT-BTC 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;

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

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 13/2021/HĐĐG - MT ngày 24/11/2021 ký kết giữa Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Mỹ với Công ty đấu giá hợp danh Minh Thắng.

Công ty đấu giá hợp danh Minh Thắng ban hành Quy chế cuộc đấu giá với nội dung như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá; Giấy tờ liên quan đến tài sản, người có tài sản đấu giá:

1. Thông tin chung về tài sản:

Tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất của 07 lô nền tại khu chợ Xà Phiên;

- Vị trí: Ấp 4, xã Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

(Theo hồ sơ đo đạc hiện trạng ngày 29/10/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang)

- Tổng diện tích: 522 m²;

- Loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT);

- Hình thức: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

STT	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ (đồng)	Bước giá (đồng)
1	1378	04	89.0	834.731.000	125.209.650	500.000	8.000.000
2	1379	04	89.2	836.606.800	125.491.020	500.000	8.000.000
3	1380	04	89.4	838.482.600	125.772.390	500.000	8.000.000
4	1381	04	95.1	891.942.900	133.791.435	500.000	8.000.000
5	1383	04	61.4	575.870.600	86.380.590	500.000	5.000.000
6	1384	04	63.2	592.752.800	88.912.920	500.000	5.000.000
7	1342	04	34.7	325.451.300	48.817.695	200.000	3.000.000
TỔNG			522	4.985.838.000	734.357.700	3.200.000	45.000.000

2. Giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá:

- Công văn số 4744/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 03/09/2021 của Bộ tài nguyên và Môi trường về lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2023 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 cấp huyện;

- Công văn số 2540/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

- Công văn số 2349/UBND-NCTH ngày 22/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về chủ trương đấu giá 07 lô nền tại khu chợ Xà Phiên;

- Trích lục bản đồ địa chính (Thửa 1383; 1378; 1379; 1380; 1381; 1384; 1342) ngày 06/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Mỹ;

- Hồ sơ đo đạc hiện trạng ngày 29/10/2021 của Công ty cổ phần Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang;

- Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất 07 lô nền tại khu Chợ Xà Phiên;

- Quyết định số 2940/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ về việc đấu giá quyền sử dụng đất 07 lô nền tại khu Chợ Xà Phiên;

- Quyết định số 3108/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ về việc duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất 07 lô nền tại khu Chợ Xà Phiên;

- Quyết định số 3109/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ về việc phê duyệt tổng mặt bằng Dự án đấu giá 07 lô nền tại Khu chợ Xà Phiên;

- Quyết định 07/QĐ-TTPTQĐ ngày 24/11/2021 của trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Mỹ về việc lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá tài sản;

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Mỹ chịu trách nhiệm pháp lý về nguồn gốc hồ sơ, quản lý tài sản và các giấy tờ có liên quan đến tài sản đưa ra đấu giá là tài sản hợp pháp.

3. Người có tài sản đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Mỹ. Địa chỉ: Khu hành chính, ấp 1, Thị trấn Vĩnh Viễn, Huyện Long Mỹ, Hậu Giang.

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

Thời gian: Từ ngày 25/11/2021 đến ngày 14/12/2021 (*Trong giờ hành chính*) tại nơi có tài sản và tọa lạc tài sản.

Điều 3. Thời gian và địa điểm bán hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian bán hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá: Từ ngày niêm yết đến 15 giờ ngày 14/12/2021 (*Trong giờ hành chính*).

2. Địa điểm bán hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá:

- Văn phòng Công ty đấu giá hợp danh Minh Thắng. Địa chỉ: Số 151/61A, đường Trần Hoàng Na, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Ủy ban nhân dân xã Xà Phiên. Địa chỉ: Ấp 5, xã Xà Phiên, huyện Long Mỹ, Hậu Giang.

- Trang đấu giá trực tuyến: <https://lacvietauction.vn/>

Lưu ý: Do tình hình dịch COVID-19, khách hàng có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá đề nghị liên hệ trước qua số điện thoại 0292 3759999 – 0911 194884 để được hướng dẫn cụ thể tham khảo chi tiết hồ sơ tài sản đấu giá, thông báo đấu giá và quy chế cuộc đấu giá.

Điều 4. Thời gian nộp tiền đặt trước và xử lý khoản tiền đặt trước

1. Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 14/12/2021 - ngày 16/12/2021 - (Tuy nhiên khách hàng tham gia đấu giá có thể nộp tiền đặt trước trong thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng phải có thỏa thuận đồng ý của Công ty đấu giá).

Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản sau:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Minh Thắng

- Số tài khoản: 106000503372

- Mở tại: Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – CN Tây Đô (PVCombank)

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.

2. Xử lý khoản tiền đặt trước:

- *Trong trường hợp không trúng đấu giá:* Công ty đấu giá có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn **03 (ba) ngày làm việc** kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- *Trường hợp trúng đấu giá:* Khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 5. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Tất cả các hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai năm 2013, đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do Công ty đấu giá phát hành) trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá.

- Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân đại diện tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đại diện tham gia đấu giá; đối với Tổng công ty thì chỉ được một đại diện của Tổng công ty hoặc một đại diện doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty đó tham gia đấu giá; đối với doanh nghiệp liên doanh thì chỉ được một đại diện của doanh nghiệp đó tham gia đấu giá. Việc đại diện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực tài chính, không thuộc các trường hợp bị cấm theo quy định tại khoản 4 điều 38 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đúng thời gian quy định.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định tại phương án đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định. Đồng thời, khách hàng cần phải đăng ký tài khoản đấu giá tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn để có thể thực hiện việc đấu giá trực tuyến (trong trường hợp dịch bệnh Covid 19 tại địa phương thuộc cấp độ 4, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp).

- Đối với hình thức đấu giá trực tuyến người tham gia đấu giá sẽ được hướng dẫn đăng ký tài khoản và được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá:

**** Đối với tổ chức kinh tế:***

- Nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty đấu giá phát hành trong đó có ghi nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá (có đóng dấu treo bên góc trái của Công ty đấu giá).

- Giấy phép đăng ký kinh doanh và Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật (*Bản sao có công chứng hoặc chứng thực – Còn hiệu lực*).

- Nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định

**** Đối với cá nhân:***

- Nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty đấu giá phát hành trong đó có ghi nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá (có đóng dấu treo bên góc trái của Công ty đấu giá).

- Sổ hộ khẩu và Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân của người tham gia đấu giá (*Bản sao có công chứng hoặc chứng thực – Còn hiệu lực*).

- Nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định

**** Lưu ý:***

- Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá: Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong cùng một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối

tượng đăng ký tham gia đấu giá khác). Người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định pháp luật).

- Đối với hình thức đấu giá trực tuyến, người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập để đấu giá trên Website lacvietauction.vn.

4. 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 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 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 quy định tại điểm c khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản;

- 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. Mở cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá (Trường hợp tại thời điểm mở phiên đấu giá tình hình dịch COVID – 19 tại địa phương từ cấp độ 1 đến cấp độ 3)

1. Thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá: Bắt đầu từ lúc 08 giờ 00 ngày 17/12/2021. Tại Hội trường Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ. Địa chỉ: Khu hành chính, ấp 1, Thị trấn Vĩnh Viễn, Huyện Long Mỹ, Hậu Giang.

2. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá

Mở đầu cuộc đấu giá, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá 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; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá; Phát số cho người tham gia đấu giá; Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình (**Giá trả: Giá khởi điểm + ít nhất một bước giá**). 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.

- *Phiếu trả giá hợp lệ là:* Phiếu do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành và được đóng dấu treo của Công ty đấu giá; phải còn nguyên vẹn, không rách rời, không tẩy xóa và có chữ ký của người tham gia đấu giá. Phiếu trả giá phải điền đầy đủ tất cả thông tin trên phiếu trả giá. Giá trả đấu giá (*trường hợp mức giá trả ghi bằng số không khớp với mức giá trả ghi bằng chữ thì lấy mức giá cao nhất*).

- 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.

- Kể từ vòng 2 trở đi, nếu khách hàng không có nhu cầu tham gia đấu giá tiếp thì khách hàng ghi vào phiếu đấu giá là “ngưng phát giá” hoặc “không phát giá”, nhưng vẫn phải ngồi tại chỗ và ghi phiếu đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá.

- 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.

- Trường hợp sau vòng phát giá (Kể từ vòng 2 trở đi), tất cả các khách hàng đều ngưng phát giá thì sẽ xem xét lại giá ở vòng đấu liền kề trước đó. Nếu khách hàng nào trả giá cao nhất ở vòng đấu liền kề trước đó thì sẽ là người trúng giá, nếu có nhiều hơn một khách hàng trả giá cao nhất và bằng nhau thì sẽ tổ chức bốc thăm để lựa chọn người trúng giá.

3. Nội quy cuộc đấu giá:

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Tổ chức đấu giá tài sản/Người có tài sản không được vào phòng tham dự cuộc đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại cuộc đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá đã được ban hành;

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã sắp xếp, không đi lại tự do, không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim chụp hình trong cuộc đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào;

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá hoặc liên kết thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 7. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức cuộc đấu giá trực tiếp:

1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản, đấu giá: (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản): Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

2. Rút lại giá đã trả

Tại cuộc đấu giá 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 bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

3. 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.

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.

4. Biên bản đấu giá

- Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật đấu giá tài sản.

- Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá theo quy định Khoản 2 Điều 44 Luật đấu giá tài sản.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản;

Điều 8. Mở cuộc đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến (trong trường hợp dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp, không được phép mở cuộc đấu giá trực tiếp).

1. Thời gian đấu giá đối với từng thửa đất: Bắt đầu từ lúc 08 giờ 00 ngày 17/12/2021 trên trang đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn.

STT	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Thời gian bắt đầu trả giá (giờ: phút)	Thời gian kết thúc trả giá (giờ: phút)
1	1378	04	89.0	834.731.000	08:00	09:00
2	1379	04	89.2	836.606.800	08:00	09:10
3	1380	04	89.4	838.482.600	08:00	09:20
4	1381	04	95.1	891.942.900	08:00	09:30
5	1383	04	61.4	575.870.600	08:00	09:40
6	1384	04	63.2	592.752.800	08:00	09:50
7	1342	04	34.7	325.451.300	08:00	10:00
TỔNG			522	4.985.838.000		

2. Mở cuộc đấu giá trực tuyến

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách đăng ký, sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên website lacvietauction.vn để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá đối với thửa đất đăng ký đấu giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo thời gian quy định tại khoản 1 Điều này.

Trong thời gian đấu giá (tính từ thời gian bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào website lacvietauction.vn và truy cập vào cuộc đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng

không thể tham gia trả giá thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Minh Thắng và Người có tài sản và phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc.

- Cách thức tiến hành đấu giá: Người tham gia đấu giá vào giao diện trả giá và nhấn tăng bước giá, chọn mức giá phù hợp và nhấn **“xác nhận”** để trả giá dựa trên nguyên tắc giá trả phải trả cao hơn giá cao nhất đang hiển thị trên màn hình ít nhất 01 bước giá. Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong thời gian đấu giá. Cuộc đấu giá kết thúc khi hết thời gian đấu giá.

Lưu ý:

- Trong 30 phút đầu tiên của thời gian trả giá đối với mỗi thửa đất, người tham gia đấu giá chỉ được trả tăng tối đa 10 bước giá cho mỗi lần trả giá, thời gian trả giá còn lại không giới hạn số bước giá tăng thêm cho mỗi lần trả giá.
- Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền kết nối mạng để đảm bảo việc trả giá trong thời gian đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Minh Thắng không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra.
- Ngày trên hệ thống đấu giá trực tuyến là ngày dương lịch, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.
- Giờ trên hệ thống đấu giá trực tuyến là giờ được ghi nhận trên hệ thống website lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.
- Thời gian trên hệ thống đấu giá trực tuyến là thời gian của hệ thống website lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1000 giây.

- Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên n nhân với bước giá.

Công thức trả giá: $\text{Giá trả hợp lệ} = (\text{Giá khởi điểm}) + (n) \times (\text{Bước giá})$

n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv). Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

- Tại thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Người trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất là người có giá trả hợp lệ cao nhất (phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá trở lên) và có thời gian trả giá sớm nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời

điểm kết thúc việc trả giá, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

3. Rút lại giá đã trả

- Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá), nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá xác nhận 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 bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

4. Thông báo kết quả cuộc đấu giá

- Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, tổ chức đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá.

- Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận giá trúng đấu giá.

5. Biên bản cuộc đấu giá

- Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Diễn biến của cuộc đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận được trích xuất, có xác nhận của tổ chức đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.

- Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

- Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ Email của Người trúng đấu giá sau khi kết thúc cuộc đấu giá. Trước 16 giờ 00 phút cùng ngày mở cuộc đấu giá trực tuyến, Người trúng đấu giá có trách nhiệm đến trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Mỹ để ký biên bản đấu giá. Người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá trong thời hạn nêu trên được coi là từ chối ký biên bản đấu giá.

6. Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Kết thúc thời gian trả giá, màn hình Người trúng đấu giá sẽ hiển thị nút “Chấp nhận” hoặc “Từ chối” kết quả trúng đấu giá và đồng hồ đếm ngược 15 phút. Nếu người trúng đấu giá bấm nút “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống trong vòng 05 phút, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với kết quả đấu giá.

- Nếu Người trúng đấu giá bấm nút “Từ chối” trong vòng 15 phút đếm ngược, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá và xét giá trả liền kề. 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, hệ thống sẽ gửi thông báo về quyền trúng đấu giá trên màn hình của người trả giá liền kề có thời gian trả giá sớm nhất. Nếu người trả giá liền kề đó đồng ý mua tài sản đấu giá thì họ phải bấm vào nút “Chấp nhận”. Nếu người trả giá liền kề không bấm vào nút “chấp nhận” trong thời gian quy định trên thì coi như là không 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. Người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

7. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức đấu giá tài sản dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

- Tổ chức đấu giá tài sản hủy cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá được sau khi cuộc đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

- Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn **02 ngày làm việc**, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

Điều 9. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý:

1. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá

- Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp:

+ Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (mà không ảnh hưởng đến kết quả đấu giá). Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người

tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá;

+ Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá khởi điểm nhưng chọn sai bước giá và không đồng ý cộng tăng làm tròn cho phù hợp với giá trả hợp lệ theo quy định thì phiếu trả giá của người đó không hợp lệ và không được xét giá.

+ Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm;

+ Người tham gia đấu giá tham gia cuộc đấu giá nhưng không nộp phiếu theo quy định (bao gồm việc không nộp phiếu hoặc nộp phiếu muộn khi đã hết thời gian quy định; nộp giấy, tài liệu khác mà không phải phiếu trả giá hợp lệ;...) thì không được xét giá trúng đấu giá;

2. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- 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 đìu 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.

3. Các trường hợp không nhận lại được tiền đặt trước

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

Lưu ý: Thuật ngữ “*không tham gia cuộc đấu giá trực tuyến*” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào cuộc đấu giá hiển thị trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định của Quy chế này;

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá;
- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối ký biên bản đấu giá;
- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối kết quả trúng đấu giá;
- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo đúng quy định.

Điều 10. 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 các bên tham gia;
4. Khách hàng tham gia đấu giá **phải có mặt trước 15 phút** tại địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, mọi trường hợp đến sau thời gian quy định sẽ không được giải quyết khiếu nại về sau.
5. Cuộc đấu giá diễn ra khi có ít nhất 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá/nền.

Điều 11. Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá thành

1. Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.
2. Phương thức thanh toán: Nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá (*sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước*) vào tài khoản tạm giữ của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Mỹ.

Nếu quá thời hạn nêu trên, người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo quy định thì coi như đơn phương tự hủy bỏ kết quả trúng đấu giá, số tiền nộp trước đó (*Kể cả tiền đặt trước*) sẽ tịch thu nộp vào ngân sách Nhà nước.

Điều 12. Xử lý trường hợp trúng đấu giá có chênh lệch diện tích

Trường hợp khi bàn giao đất trên thực địa 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 số tiền phải nộp tăng thêm hoặc giảm đi được tính bằng giá bình quân trúng đấu giá sau khi xác định lại nhân với diện tích đất tăng thêm hoặc giảm đi.

Ngoài ra những tình huống phát sinh ngoài nội dung quy định tại phương án này được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 13. Xử lý vi phạm Quy chế: Theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Tổ chức thực hiện

1. Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Mỹ, Công ty đấu giá hợp danh Minh Thắng, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc bản quy chế này./.

KI. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Như