

Số: 42/QĐ-CT

Xuân Trường, ngày 07 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản là QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại xã Xuân Thành, huyện Xuân Trường tỉnh Nam Định

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH XUÂN TRƯỜNG

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Quyết định số 4221/QĐ-UBND ngày 03/11/2022 của UBND huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại 10 xã thuộc huyện Xuân Trường;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được ký kết giữa phòng Tài nguyên Môi trường huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định với Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường về việc thực hiện tổ chức việc đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại xã Xuân Thành thuộc huyện Xuân Trường;

Căn cứ vào các quy định của Pháp luật hiện hành và Nội dung Quy chế;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế cuộc đấu giá tài sản đối với 7 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Xuân Thành, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định với tổng diện tích là 965,9 m², tổng giá khởi điểm là 3.553.600.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm năm mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn./.) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(có hồ sơ Quy chế kèm theo)

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường tổ chức xong cuộc đấu giá tài sản thành (hoặc không thành) và tiến hành thanh lý Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản nêu trên.

Điều 3. Lãnh đạo, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tài sản, thư ký và trợ lý cuộc đấu giá tài sản Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường, khách hàng tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VT-CT



Lê Huy Thông

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng 07 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Xuân Thành,
huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định**

*(Ban hành kèm theo Quyết định Số 42/QĐ-CT ngày 07 tháng 11 năm 2022
của Giám đốc Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường)*

Căn cứ:

Luật Đất đai năm 2013;

Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và 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;

Điều lệ Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường ban hành ngày 01/10/2017 đã được Sở Tư pháp tỉnh Nam Định thẩm định và cấp Giấy đăng ký hoạt động số: 02/TP-ĐKHD ngày 17/10/2017;

Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại 10 xã thuộc huyện Xuân Trường;

Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản này, gồm những điều khoản chủ yếu như sau:

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này cụ thể hoá về trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, quy định quyền và nghĩa vụ của các bên và khách hàng tham gia đấu giá; hủy kết quả đấu giá và xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định của Pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng điều chỉnh

Các hộ gia đình, cá nhân tham gia cuộc đấu giá;

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc công khai, khách quan, minh bạch, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Mỗi một lô đất chỉ được tiến hành đấu giá khi có ít nhất từ hai người trở lên cùng tham gia đấu giá;

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá ở một vị trí đấu giá hoặc ở nhiều vị trí đấu giá khác của địa phương nhưng mỗi một hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải tương ứng với 01 (một) lô đất, đồng thời phải nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với

số lượng lô đất định mua và chỉ được tham gia đấu giá những lô đất có cùng tiền đặt cọc, cùng tiền mua hồ sơ mà mình đăng ký tham gia đấu giá.

Trường hợp vì lý do khách quan mà không tổ chức được cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước được hoàn trả lại tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá; không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người tham gia đấu giá không nộp tiền đặt trước hoặc người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định của Pháp luật về đấu giá tài sản trong quá trình tổ chức cuộc đấu giá

Mỗi một hộ gia đình chỉ được cử một người đại diện để tham gia đấu giá, một người có thể đăng ký tham gia đấu giá nhiều lô đất, với mỗi lô đất người tham gia đấu giá được mua 01 bộ hồ sơ kèm theo đơn đăng ký tham gia đấu giá nhưng phải nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước riêng biệt tương ứng với số lượng lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 3. Đơn vị có tài sản đấu giá, đơn vị được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá

Người có tài sản đấu giá: UBND huyện Xuân Trường.

Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ: Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Xuân Trường

Tổ chức đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường. Địa chỉ: Tổ 3 (Tổ 18 cũ), thị trấn Xuân Trường, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

Điều 4. Vị trí, diện tích, tiền mua hồ sơ, giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước của các lô đất đấu giá, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

(Chi tiết vị trí, diện tích, tiền mua hồ sơ, giá khởi điểm xem Thông báo Số 42/TBĐG-CT ngày 7/11/2022 của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường)
Tổng diện tích đất đấu giá là **965,9m²** bao gồm **07 lô đất** với tổng giá khởi điểm là **3.553.600.000** đồng (*Ba tỷ năm trăm năm mươi ba triệu sáu trăm ngàn chẵn./.*)

Ghi chú: Tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật ĐGTS từ 5% đến 20% giá khởi điểm của một lô đất (Chi tiết cụ thể tiền đặt trước đối với từng lô đất đấu giá theo Thông báo và Quy chế đấu giá QSDĐ do Tổ chức đấu giá phát hành).

Giá khởi điểm của từng lô đất theo Thông báo đấu giá không bao gồm lệ phí trước bạ, các chi phí liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá.

Thời hạn sử dụng đất: Đất ở lâu dài

Điều 5. Đối tượng tham gia đấu giá, các trường hợp không được tham gia đấu giá, ủy quyền tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đấu giá QSDĐ để làm nhà ở nhưng phải tuân thủ nguyên tắc: Mỗi hộ gia đình chỉ được cử 01 người đại diện tham gia đấu giá (phải đủ từ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự) và đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật.

2. Các trường hợp 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 được hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, không làm chủ được hành vi của mình.

Người làm việc trong tổ chức đấu giá 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 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 năm 2016.

Người không đủ điều kiện được nhận chuyển quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

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

Nếu người nào vi phạm một trong những quy định trên thì người đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

3. Ủy quyền tham gia đấu giá

Việc ủy quyền tham gia đấu giá được quy định như sau:

- 01 người chỉ được đại diện hoặc ủy quyền cho 01 người trong 01 cuộc đấu giá tài sản.

- Người đã đăng ký và trực tiếp tham gia đấu giá không được nhận lại ủy quyền tham gia đấu giá từ cá nhân khác.

- Người đăng ký tham gia đấu giá đã ủy quyền cho người khác thì không được đến tham gia đấu giá.

- Người được ủy quyền tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình Hợp đồng ủy quyền và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền.

- Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo đúng mẫu của tổ chức đấu giá phát hành và phải được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Điều 6. Hình thức, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp một vòng tại cuộc đấu giá; theo cách thức: Đấu giá lần lượt từng lô đất, sau khi đấu giá xong lô đất này mới tiến hành đấu lô đất tiếp theo. Người tham gia đấu giá trả giá bằng hình thức bỏ phiếu kín một vòng để xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm của mỗi lô đất .

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Điều 7. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản.

1. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản:

Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường niêm yết công khai việc đấu giá QSDĐ tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường, trụ sở UBND xã Xuân Thành và hội trường UBND xã (nơi tổ chức cuộc đấu giá)

2. Thông báo công khai việc đấu giá tài sản:

Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường thông báo công khai việc đấu giá tài sản ít nhất 02 lần trên Đài truyền hình tỉnh Nam Định và trên cổng thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc.

Điều 8: Hồ sơ tham gia đấu giá

1. Tiền mua hồ sơ đấu giá quy định chi tiết tại Thông báo đấu giá.

Lưu ý: - Người có tên mua hồ sơ chính là người đăng ký tham gia đấu giá.

- Khách hàng không được đổi hồ sơ đã mua, tiền mua hồ sơ ĐKTG đấu giá không được trả lại trong bất kỳ lý do nào, trừ trường hợp không tổ chức đấu giá đối với lô đất đặt mua.

2. Thời gian bán và thu nhận hồ sơ: Kể từ ngày niêm yết thông báo cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày theo đúng quy định của Pháp luật

Địa điểm bán và thu nhận hồ sơ: Tại trụ sở UBND xã Xuân Thành hoặc trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường.

3. Thành phần hồ sơ đấu giá gồm:

- Thông báo đấu giá.
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.
- Mẫu đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- Mẫu giấy ủy quyền trong trường hợp khách hàng có nhu cầu ủy quyền cho người khác tham gia cuộc đấu giá.
- Mẫu phiếu trả giá.
- Mặt bằng quy hoạch chi tiết đất đấu giá xã Xuân Thành được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trích lục bản đồ địa chính.

Điều 9. Phương thức và thành phần hồ sơ tài liệu khách hàng phải nộp để đăng ký tham gia đấu giá gồm:

1. Phương thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp.

Nộp hồ sơ trực tiếp tại: Trụ sở UBND xã Xuân Thành hoặc trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường.

2. Thành phần hồ sơ tài liệu khách hàng phải nộp để ĐKTG đấu giá gồm:

- Đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường. Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, và các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

- 01 bản CMND/CCCD/Hộ Chiếu (*bản phô tô công chứng hoặc bản phô tô nhưng phải mang theo bản chính để đối chiếu*).

- 01 bản Sổ hộ khẩu (*bản phô tô công chứng hoặc bản phô tô nhưng phải mang theo bản chính để đối chiếu*).

- Chứng từ nộp tiền đặt trước của khách hàng đã nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại Ngân hàng..

- Phiếu mua hồ sơ (*để đối chiếu*)

- Hợp đồng ủy quyền theo quy định hiện hành và có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

- Hồ sơ tham gia đấu giá được Công ty thu nhận không hạn chế bởi số lượng hồ sơ lô đất đăng ký TGDG và được tổ chức đấu giá bảo quản theo chế độ “ Mật ”.

Điều 10. Thời gian nộp khoản tiền đặt trước.

Thời gian nộp khoản tiền đặt trước: Thực hiện theo quy định của Pháp luật tại Điều 39 Luật ĐGTS; cụ thể là ngày 23/11; 24/11; 25/11/2022 (Hạn chót trước 15h ngày 25/11/2022) khách hàng chủ động nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá mở tại ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Xuân Trường.

Lưu ý: Khách hàng có thể chủ động nộp trước thời hạn quy định nhưng phải tự nguyện cam kết không được có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì.

- Công ty đấu giá Hợp danh Xuân Trường không nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng trong trường hợp một người nộp tiền đặt trước cho nhiều người cùng tham gia đấu giá, hoặc một người nộp tiền đặt trước cho một người khác khi cả hai cùng tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá bắt buộc phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng lô đất đăng ký vào tài khoản sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường.

+ Tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Xuân Trường. Số tài khoản: **3205201006468**

+ Nội dung: “*Tên người tham gia đấu giá*” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSDĐ đối với các lô đất tương ứng khách hàng đã đăng ký.

Mỗi một lô đất đấu giá tương ứng với một phiếu nộp tiền. Khi nộp tiền đặt trước tại Ngân hàng, khách hàng yêu cầu Ngân hàng in 03 liên giấy nộp tiền và khách hàng lấy lại 02 liên: 01 liên nộp cho Công ty đấu giá Hợp danh Xuân Trường và 01 liên khách hàng tự lưu

Điều 11. Quy định về khoản tiền đặt trước, các trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật ĐGTS; cụ thể như sau:

1. Quy định về khoản tiền đặt trước:

Chỉ những người mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn quy định mới được nộp tiền đặt trước.

Người đăng ký tham gia đấu giá một lô đất hoặc nhiều lô đất phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng lô đất đăng ký đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá có trách nhiệm nộp đủ khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Tổ chức đấu giá mở tại Ngân hàng thương mại trong thời hạn quy định.

Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá, không vi phạm Quy chế và các quy định của Pháp luật về ĐGTS trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Việc hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho khách hàng bằng hình thức chuyển khoản hoặc bằng tiền mặt; cả hai hình thức khách hàng đều phải nộp lại giấy nộp tiền (bản chính) cho Công ty và đăng ký với Công ty hình thức nhận lại khoản tiền đặt trước khi không trúng đấu giá; nếu chuyển khoản thì Tổ chức

đấu giá và Ngân hàng trực tiếp chuyển khoản cho khách hàng tại Ngân hàng nơi Tổ chức đấu giá mở tài khoản, khoản phí chuyển khoản khách hàng phải trả cho Ngân hàng thương mại, Tổ chức đấu giá không chịu trách nhiệm về phí chuyển khoản trả lại tiền đặt trước cho khách hàng không trúng đấu giá.

Tại ngày tổ chức cuộc đấu giá khách hàng phải mang theo Chứng minh thư nhân dân hoặc căn cước công dân và giấy nộp tiền thì mới được nhận lại tiền đặt trước do mình không trúng đấu giá (nếu như Tổ chức đấu giá tài sản có thể trả ngay cho khách hàng sau khi kết thúc cuộc đấu giá).

2. Các trường hợp khách hàng không được nhận lại khoản tiền đặt trước:

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá, mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản, cụ thể:

+ 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 đìm 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.

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

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá và sẽ được Tổ chức đấu giá nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản (khoản 8 Điều 39 Luật ĐGTS).

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

- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định trên phiếu đấu giá. Đấu giá viên đã 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 phiếu đấu giá theo hướng dẫn của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thì tờ phiếu đó được coi là phiếu không hợp lệ.

- Phiếu đã bỏ phiếu vào hòm phiếu nhưng khách hàng cố tình đòi lấy phiếu ra viết lại.

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm đã được phê duyệt.

- Người tham gia đấu giá vi phạm nội quy, Quy chế cuộc đấu giá và quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản và các quy định của Pháp luật khác có liên quan sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

Điều 13. Nội quy cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

Người tham gia đấu giá phải xuất trình Chứng minh nhân dân, Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu bản chính còn giá trị pháp lý để kiểm tra mới được cấp thẻ vào phòng đấu giá.

Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng đấu giá trước giờ quy định ít nhất 15 phút theo thông báo đấu giá. Khi cuộc đấu giá khai mạc và kết thúc việc điểm danh, nếu người tham gia đấu giá không đến hoặc đến chậm (Không thuộc trường hợp bất khả kháng) thì sẽ không được vào phòng đấu giá, người đó bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

Trong trường hợp người tham gia đấu giá đến muộn khi cuộc đấu giá đã tiến hành thì người đó được coi như không đến tham gia cuộc đấu giá

Người tham gia đấu giá phải ngồi đúng vị trí quy định, không được đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá và bắt buộc phải trả giá

Người được ủy quyền phải xuất trình Hợp đồng ủy quyền và phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền .

Người tham gia đấu giá không được hút thuốc lá; không được có hành vi câu kết; đim giá, không được trao đổi; phát ngôn thiếu văn hóa; không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; không được tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

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

Khi đến tham gia cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá phải tự túc bút viết, nước uống, tự bảo quản phương tiện đi lại và tư trang tài sản cá nhân của mình.

Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành của Đấu giá viên trong cuộc đấu giá. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào ngoài nội dung Quy chế đấu giá đã ban hành, chỉ được tranh luận trong khuôn khổ quy định của Pháp luật về Đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá nếu có hành vi gây rối, gây cản trở cuộc đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đim giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

Người tham gia đấu giá không được tự ý ghi âm, quay phim, chụp hình trong phòng đấu giá.

Nếu người nào vi phạm nội quy, Quy chế cuộc đấu giá và vi phạm các quy định của Pháp luật về ĐGTS sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của Pháp luật. Kết thúc cuộc đấu giá khách hàng phải nộp lại thẻ số



tham gia đấu giá cho công ty chúng tôi ngay khi cuộc đấu giá kết thúc, nếu khách hàng nào không nộp sẽ phải bồi thường cho Công ty số tiền 100.000đ (một trăm ngàn đồng chẵn) “Công ty chúng tôi sẽ khấu trừ vào khoản tiền đặt trước của khách hàng đã nộp theo quy định của Pháp luật về dân sự (tại Bộ Luật Dân sự 2015)”

Điều 14. Quyền hạn và nghĩa vụ của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Xuân Trường), đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường) và quyền, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

Thực hiện theo các Điều 24, Điều 46 và Điều 47 Luật đấu giá tài sản 2016 và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Xuân Thành, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đã được UBND huyện Xuân Trường phê duyệt.

Điều 15. Thành phần tham dự cuộc đấu giá tài sản gồm:

- Lãnh đạo UBND huyện, lãnh đạo các phòng ban có liên quan của huyện;
- Đại diện của cấp ủy, UBND xã Xuân Thành;
- Lãnh đạo Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường, Đấu giá viên, thư ký, trợ lý giúp việc cho Đấu giá viên;
- Khách hàng tham gia đấu giá.

Điều 16. Thời gian, địa điểm xem thực địa và tổ chức cuộc đấu giá

1. Thời gian, địa điểm xem thực địa:

Thời gian xem thực địa khu đất được đấu giá 02 ngày liên tục (Lịch cụ thể theo Thông báo đấu giá do tổ chức đấu giá phát hành).

Địa điểm xem thực địa: Tại khu đất đấu giá xã Xuân Thành, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

Ngoài thời gian trên người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá, không nhất thiết phải đúng ngày quy định nêu trên.

2. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Buổi chiều bắt đầu từ 13h30phút ngày 28/11/2022.

Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường UBND xã Xuân Thành, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

Điều 17. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá

1. Chuẩn bị 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;
- Phổ biến tóm tắt Quy chế đấu giá;
- Giới thiệu khu đất, lô đất được đưa ra đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả hợp lệ;
- Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định.

2. Thực hiện đấu giá

Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá (theo mẫu) có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường ở góc trái phía trên tờ phiếu;

Người tham gia đấu giá trả giá ghi vào tờ phiếu (ghi rõ bằng số và bằng chữ) đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, ghi họ tên người tham gia đấu giá vào phiếu của mình. Trong thời hạn 03 phút kể từ khi nhận phiếu người tham gia đấu giá phải hoàn thành việc ghi phiếu và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Sau khi thu hết các phiếu đã phát, Đấu giá viên thông báo công khai tổng số phiếu phát ra, tổng số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ và số phiếu không hợp lệ và phiếu trả giá cao nhất. Người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá mua được lô đất đã đấu. Trường hợp một lô đất vừa đấu có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả cao nhất bằng nhau và không thấp hơn mức giá khởi điểm của lô đất đó thì Đấu giá viên cho đấu giá tiếp, mức giá lần sau cao hơn lần trước ít nhất là một bước giá (Bước giá do Người có tài sản đấu giá quy định và thông báo bằng văn bản cho Tổ chức đấu giá). Nếu lần thứ hai vẫn tiếp tục có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì Đấu giá viên sẽ tổ chức rút thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

Người trúng đấu giá phải ký vào biên bản đấu giá và các giấy tờ khác có liên quan tới việc trúng đấu giá;

Trường hợp người đã trả giá cao nhất nhưng 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;

Trong trường hợp Đấu giá viên đã công bố người trúng đấu giá nhưng người này từ chối kết quả trúng đấu giá (từ chối mua) 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 mua và người trả giá liền kề đó đồng ý mua. Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì lô đất đấu giá đó không thành và sẽ để lại đấu giá vào lần sau;

Khi đang tổ chức đấu giá xét thấy có dấu hiệu bất thường như liên kết thông đồng, móc nối thỏa thuận giữa những người tham gia đấu giá thì Đấu giá viên hoặc Đại diện người có tài sản đấu giá đề nghị dừng cuộc đấu giá. Khi đó, Đấu giá viên sẽ xem xét, quyết định dừng ngay cuộc đấu giá do có những nghi vấn và sẽ tổ chức đấu giá lại vào thời điểm khác. Thời gian, đối tượng được tham gia đấu giá lại sẽ do Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường và Phòng Tài nguyên- Môi trường huyện tham mưu cho UBND huyện xem xét, quyết định và sẽ thông báo sau. Trong trường hợp này, mọi kết quả đấu giá trước đó của cuộc đấu giá sẽ không còn giá trị, người tham gia đấu giá phải chấp hành quyết định của Đấu giá viên tại cuộc đấu giá. Đấu giá viên sẽ không giải quyết các kiến nghị khiếu nại có liên quan về việc dừng cuộc đấu giá;

Cuộc đấu giá kết thúc khi Đấu giá viên công bố hết người trúng đấu giá các lô đất của từng cuộc đấu giá hoặc cuộc đấu giá không thành.

3. Phiếu hợp lệ và không hợp lệ:

Phiếu hợp lệ phải đảm bảo nội dung sau:

- Là phiếu có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường ở góc trái phía trên tờ phiếu. Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu quy định và thống nhất với các hồ sơ cá nhân xác định người có đủ điều kiện tham gia đấu giá. Số tiền trả giá bằng số và bằng chữ phải thống nhất với nhau, trường hợp giữa số tiền bằng số và bằng chữ không thống nhất với nhau thì sẽ lấy số tiền ghi bằng chữ làm căn cứ để xét giá; trường hợp số tiền bằng số và bằng chữ ghi trong phiếu không rõ ràng thì phiếu đó sẽ không hợp lệ.

Phiếu không hợp lệ:

- Là phiếu vi phạm các quy định như đã nêu trong điểm thuộc nội dung quy định của mục " phiếu đấu giá hợp lệ" tại khoản 3, Điều 14 của Quy chế này.

- Phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm của TSDG đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Phiếu trắng

Điều 18: Xử lý tình huống phát sinh

1. Rút lại giá đã trả

Trường hợp người đã trả giá cao nhất nhưng 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. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp Đấu giá viên điều hành đã công bố người trúng đấu giá nhưng người này từ chối mua (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 mua và người trả giá liền kề đó đồng ý mua.

3. Từ chối ký biên bản trúng đấu giá

Theo khoản 3 điều 44 Luật ĐGTS, trong trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản trúng đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất trúng giá.

4. Dừng cuộc đấu giá

Khi đang tổ chức cuộc đấu giá nếu như phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá..., Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thống nhất với Người có tài sản đấu giá xem xét, quyết định dừng cuộc đấu giá và không công nhận kết quả đấu giá trước đó do có những nghi vấn và sẽ tổ chức đấu giá lại vào thời điểm khác.

Thời gian tổ chức lại cuộc đấu giá sẽ thông báo sau.

Trong trường hợp này, mọi kết quả đấu giá sẽ không còn giá trị, các khách hàng tham gia đấu giá phải chấp hành nghiêm quyết định của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

Đấu giá viên sẽ không giải quyết các kiến nghị khiếu nại có liên quan.

Điều 19. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá phải ký biên bản đấu giá với Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá. Nếu người trúng đấu giá không ký biên bản trúng đấu giá thì người đó sẽ bị coi là từ chối kết quả trúng

T.H.D
1
3
M.ĐINH

