



Đắk Lắk, ngày 15 tháng 8 năm 2022

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

1. Thông tin về tài sản đấu giá và giá khởi điểm.

1.1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông **Trịnh Văn Hiệp**. Địa chỉ tài sản đấu giá tại: **Xã Đắk R'La, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông**, tài sản có đặc điểm như sau:

❖ **Quyền sử dụng đất:**

+ Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CO 997723** số vào sổ cấp GCN: CS09061 do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường **tỉnh Đắk Nông** cấp ngày 13/03/2019 cho ông **Trịnh Văn Hiệp**.

+ Vị trí lô đất: Lô đất nằm tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 107.

+ Địa chỉ thửa đất: **Xã Đắk R'La, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông**.

+ Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **21679,7m²**.

+ Hình thức sử dụng: Riêng **21679,7m²**; Chung: Không **m²**.

+ Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

+ Thời hạn sử dụng: 01/7/2064.

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

(Chi tiết theo Chứng thư thẩm định giá số 322 BĐS/2022/CTTĐG-THBM ngày 26/07/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Hải Ban Mê).

2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 1.020.729.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm hai mươi triệu, bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng).

***Ghi chú:** Giá khởi điểm này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/quyền sử dụng tài sản. Người mua trúng đấu giá tự liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu/quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá. Phần diện tích, công trình xây dựng trên đất chưa được công nhận (nếu có) người mua trúng đấu giá tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa, tự chịu mọi khoản thuế, chi phí phát sinh và thực hiện theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

2.1. Nơi có tài sản đấu giá: Tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 107. Địa chỉ: **Xã Đắk R'La, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông**.

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá và tham khảo hồ sơ.

2.1. Thời gian địa điểm xem tài sản: **Từ ngày 24/8/2022 đến ngày 25/8/2022 (trong giờ hành chính) tại nơi có tài sản đấu giá** do Công ty phối hợp với Bên có tài sản tổ chức hoặc người đăng ký tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu và xem hiện trạng của tài sản.

2.2. Thời gian địa điểm tham khảo hồ sơ: **Từ ngày 24/8/2022 đến ngày 25/8/2022 (trong giờ hành chính) tại trụ sở Công ty** đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 185 Hà Huy Tập, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk).

3. Thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá, **phiếu trả giá**.

3.1. Thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, **phiếu trả giá:** Từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 17 giờ 00 ngày 05/09/2022 (trong giờ hành chính) **bao gồm cả**

trường hợp người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đấu giá hoặc phiếu trả giá qua đường bưu chính.

3.2. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ, **phiếu trả giá**: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 185 Hà Huy Tập, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk).

4. Tiền mua hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước.

4.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **500.000 đồng/01 hồ sơ.**

4.2. Tiền đặt trước: **100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng).**

* **Lưu ý:** Về thời gian, phương thức nộp tiền đặt trước: **Người đăng ký** tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào ngày **05/09/2022** (Chậm nhất đến 17 giờ 00 phút) theo số tài khoản: 0018100011032003 mở tại Ngân hàng OCB Đắk Lắk của Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh. Ngoài thời gian trên **Người đăng ký** nộp khoản tiền đặt trước vào thời gian khác thì phải có sự thỏa thuận với Công ty nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá cung cấp cho Công ty chứng từ/hóa đơn/giấy tờ ... về việc nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá mà trong các giấy tờ cung cấp trên không thể hiện giờ, phút nộp tiền thì Công ty căn cứ vào ngày ghi trên các chứng từ nêu trên. Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá là hợp lệ (không phụ thuộc vào thời gian báo có của tài khoản Công ty).

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không cung cấp cho Công ty chứng từ/hóa đơn/giấy tờ ... về việc nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá thì Công ty sẽ căn cứ vào thời gian báo có của tài khoản Công ty, nếu quá thời gian (ngày, giờ, phút) mà Công ty đã quy định trong Thông báo này thì khoản tiền đặt trước của người đăng ký được xem là không hợp lệ. Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá không đủ điều kiện **đấu giá**, Công ty sẽ hoàn trả khoản tiền đặt trước cho người đăng ký.

- Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá nộp hoặc rút khoản tiền đặt trước mà có phát sinh phí thì khách hàng phải tự chi trả, bao gồm cả hình thức chuyển khoản.

- **Trường hợp khách hàng không trúng đấu giá mà không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước thì khoản tiền đặt trước và lãi phát sinh (nếu có), Công ty sẽ hoàn trả trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.**

5. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

5.1. **Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:** Từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 17 giờ 00 ngày **05/09/2022 (trong giờ hành chính)** tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 185 Hà Huy Tập, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk).

5.2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá không thuộc các trường hợp sau:

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.

5.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá đến tại **trụ sở Công ty** đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 185 Hà Huy Tập, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk) mua hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ bao gồm:

- **Phiếu** đăng ký tham gia đấu giá tài sản **và phiếu trả giá** do Công ty phát hành có đóng dấu treo, khách hàng đăng ký điền đầy đủ thông tin trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản **và phiếu trả giá**, ký và ghi rõ họ tên đối với cá nhân, đối với tổ chức thì do người đại diện theo pháp luật của tổ chức ký tên và đóng dấu;

- Nộp các giấy tờ liên quan đến việc tham gia đấu giá, cụ thể:

☞ **Đối với cá nhân:**

+ Bản sao Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước/Hộ chiếu, Hộ khẩu.

☞ **Đối với tổ chức:**

+ Bản sao Giấy đăng ký kinh doanh và Chứng minh nhân dân người đại diện theo pháp luật.

+ Giấy ủy quyền người đại diện tham gia đấu giá (*trong trường hợp người đại diện theo pháp luật của tổ chức không trực tiếp tham gia cuộc đấu giá*); Bản sao Chứng minh nhân dân của người được ủy quyền;

*** Lưu ý:**

- Trong trường hợp cá nhân, tổ chức cung cấp các giấy tờ trên mà chưa được công chứng, chứng thực thì kèm theo bản chính để Công ty đối chiếu với bản photo.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Giấy ủy quyền phải được công chứng/chứng thực theo quy định của pháp luật.

- Người được ủy quyền chỉ được nhận ủy quyền của một cá nhân, tổ chức tham gia cuộc đấu giá tài sản.

6. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá.

6.1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá **bắt đầu:** Vào lúc **09 giờ 20 phút ngày 08/9/2022.**

6.2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại **trụ sở Công ty** đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh (Đ/c: Số 185 Hà Huy Tập, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk).

7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

7.1. Hình thức đấu giá: **Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.**

7.2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

8. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

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

- 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;

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại Điều 50 luật đấu giá tài sản.

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

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

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm trong các trường hợp quy định tại mục 8.1 của Quy chế này.

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

9. Nội quy phòng đấu giá

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá;

- Không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá;

- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá, không sử dụng điện thoại nếu không được sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;

- Không tranh luận với Đấu giá viên điều hành với bất kỳ lý do nào;

- Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá có ý kiến hoặc câu hỏi thì Đấu giá viên giải đáp;

10. Cách thức trả giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

- Hình thức đấu giá được áp dụng là Người tham gia đấu giá trả giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau.

♦ Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh giới thiệu từng tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Quy chế cuộc đấu giá;

♦ Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, người trả giá phải ký tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được Công ty bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu được Công ty niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

♦ Tại buổi công bố giá, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất và công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. 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.

*** Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá hợp lệ khi đáp ứng các nội dung sau:**

- Phiếu trả giá phải là phiếu do Công ty phát hành có đóng dấu treo, người đăng ký điền đầy đủ thông tin trong phiếu trả giá, ký và ghi rõ họ tên đối với cá nhân, đối với tổ chức thì do người đại diện theo pháp luật của tổ chức ký tên và đóng dấu;

- Phiếu trả giá phải nguyên vẹn, không bị tẩy xóa;

- Phiếu trả giá của Người tham gia đấu giá phải đảm bảo giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cộng thêm ít nhất một bước giá, không hạn chế mức trả giá tối đa;

- Phiếu trả giá mà phân giá trả ghi bằng số khác so với phân giá trả ghi bằng chữ thì phiếu trả giá không hợp lệ.

11. Thời gian thanh toán tiền mua tài sản đấu giá

Người trúng đấu giá phải thanh toán tiền mua tài sản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổ chức đấu giá thành, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Ea Tam.

+ Tên đơn vị thụ hưởng: **Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Ea Tam.**

+ Số tài khoản: VND 1742500013003 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Ea Tam.

- Quá thời hạn nêu trên, nếu người trúng không thanh toán đủ số tiền mua tài sản đấu giá, coi như người trúng đấu giá từ chối mua tài sản và số tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

12. Bàn giao tài sản và thủ tục chuyển quyền tài sản đấu giá

12.1. Bàn giao tài sản đấu giá: Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Ea Tam có trách nhiệm giao tài sản cho người mua trúng đấu giá trong vòng 30 ngày kể từ ngày nộp đủ số tiền đấu giá, nếu quá thời gian trên thì người mua tự chịu trách nhiệm đi đòi.

- Trường hợp quá thời hạn nêu trên, Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Ea Tam không thể giao tài sản cho người mua trúng đấu giá thì Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Ea Tam thông báo bằng văn bản cho Công ty đấu giá hợp danh Ban Mê Xanh và người trúng đấu giá được biết. Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm tự đòi tài sản hoặc liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền đòi tài sản, đồng thời chịu mọi chi phí phát sinh trong quá trình đòi tài sản nêu trên.

- Người trúng đấu giá chịu trách nhiệm, rủi ro và các chi phí liên quan trong quá trình nhận bàn giao tài sản và đòi tài sản từ người đang sử dụng, ở trên tài sản.

12.2. Chuyển quyền tài sản đấu giá: Người trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sở hữu/ quyền sử dụng, nộp các loại thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng chuyển quyền sở hữu/ quyền sử dụng. Phần diện tích, công trình xây dựng trên đất chưa được công nhận (nếu có) người mua trúng đấu giá tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa, tự chịu mọi khoản thuế, chi phí phát sinh và thực hiện theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

- Lệ phí trước bạ, phí công chứng: Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định của pháp luật.

- Thuế/ lệ phí trước bạ xây dựng (nếu có): Người có nghĩa vụ nộp tiền thuế/ lệ phí này là chủ sở hữu/chủ sử dụng của tài sản. Trong trường hợp chủ sở hữu/ chủ sử dụng của tài sản không tự nguyện nộp hoặc không có điều kiện nộp thì người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp.

- Đối với quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện và chịu các chi phí liên quan.

- Các nghĩa vụ tài chính khác của chủ sở hữu/chủ sử dụng tài sản liên quan đến tài sản đấu giá đối với nhà nước (nếu có): Người có nghĩa vụ nộp nghĩa vụ tài chính này là chủ sở hữu/ chủ sử dụng của tài sản. Trong trường hợp chủ sở hữu/ chủ sử dụng của tài sản không tự nguyện nộp hoặc không có điều kiện nộp thì người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp.

- Các chi phí liên quan tới việc giao nhận tài sản như chi phí tháo dỡ, vận chuyển, vệ sinh và các chi phí liên quan đến thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản do người trúng đấu giá chịu trách nhiệm chi trả.

Quy chế cuộc đấu giá này được Công ty ban hành trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản và được đính kèm Thông báo về việc đấu giá tài sản để thông báo công khai./.

GIÁM ĐỐC

Trần Văn Huân