

Số: 28.1/2025/QC-DG

Hà Nội, ngày 17 tháng 4 năm 2025

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ

Công ty Đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đá Bia, xã Thắng Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ như sau:

I. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, GIÁ KHỞI ĐIỂM, BƯỚC GIÁ, TIỀN HỒ SƠ VÀ TIỀN ĐẶT TRƯỚC THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Tài sản đấu giá:

Đấu giá quyền sử dụng đất 31 ô tại khu Đá Bia, xã Thắng Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ: Tổng diện tích khu đất: 5.264,8 m², chia làm 02 vị trí:

- **Vị trí 1:** Có 20 ô đất, từ ô số LK3-1 đến ô số LK3-20, tổng diện tích 2.046,5 m², thuộc Bảng 1: Vị trí đấu tiếp giáp đường huyện, giá khởi điểm là 9.000.000 đồng/ m².

- **Vị trí 2:** Có 11 ô đất, từ ô số BT1-1 đến BT1-7 và từ ô số BT2-1 đến BT2-4, tổng diện tích 3.218,3 m², thuộc Bảng 2: Vị trí đấu tiếp giáp đường quy hoạch, giá khởi điểm là 4.000.000 đồng/ m².

- Loại đất đấu giá: Đất ở tại nông thôn.

- Tài sản gắn liền với đất: không.

Tên ô đất; Diện tích; Giá khởi điểm theo mét vuông; Tiền đặt trước; Tiền hồ sơ cụ thể từng ô đất như sau:

STT	Thửa đất/ ô đất	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)	Tiền đặt trước	Tiền hồ sơ
1	2	3	4	5	6	7
TỔNG SỐ		5,264.8		31,291,700,000	6,258,340,000	
1	LK3-1	146.5	9,000,000	1,318,500,000	263,700,000	200,000
2	LK3-2	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
3	LK3-3	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
4	LK3-4	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
5	LK3-5	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
6	LK3-6	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
7	LK3-7	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
8	LK3-8	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000

9	LK3-9	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
10	LK3-10	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
11	LK3-11	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
12	LK3-12	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
13	LK3-13	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
14	LK3-14	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
15	LK3-15	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
16	LK3-16	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
17	LK3-17	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
18	LK3-18	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
19	LK3-19	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
20	LK3-20	100.0	9,000,000	900,000,000	180,000,000	100,000
21	BT1-1	281.4	4,000,000	1,125,600,000	225,120,000	200,000
22	BT1-2	300.0	4,000,000	1,200,000,000	240,000,000	200,000
23	BT1-3	300.0	4,000,000	1,200,000,000	240,000,000	200,000
24	BT1-4	300.0	4,000,000	1,200,000,000	240,000,000	200,000
25	BT1-5	300.0	4,000,000	1,200,000,000	240,000,000	200,000
26	BT1-6	300.0	4,000,000	1,200,000,000	240,000,000	200,000
27	BT1-7	300.0	4,000,000	1,200,000,000	240,000,000	200,000
28	BT2-1	280.5	4,000,000	1,122,000,000	224,400,000	200,000
29	BT2-2	300.0	4,000,000	1,200,000,000	240,000,000	200,000
30	BT2-3	300.0	4,000,000	1,200,000,000	240,000,000	200,000
31	BT2-4	256.4	4,000,000	1,025,600,000	205,120,000	200,000

- **Giá khởi điểm:** căn cứ theo Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện Thanh Sơn. (Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật).

- Tiền hồ sơ không hoàn trả trong bất kỳ các trường hợp.

- Bước giá: **100.000 đồng/m²** (Áp dụng cho từng ô đất đấu giá)

II. HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ, CÁCH THỨC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng Bỏ phiếu gián tiếp.

- Phương thức: trả giá lên.

- Cách thức tổ chức đấu giá: Công bố từng ô đất đấu giá đủ điều kiện Công bố giá.

III. ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN THAM GIA ĐẤU GIÁ (Điều 38 Luật đấu giá tài sản và Điều 119 của Luật đất đai năm 2024)

a. Đối tượng được tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 của Luật đất đai năm 2024 có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở.

b. Các đối tượng được tham gia đấu giá khi không thuộc các trường hợp sau:

- 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 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 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;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó. (Người không thuộc trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của Pháp luật về đất đai).

c. Điều kiện tham gia đấu giá:

- Cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự, hoặc là đại diện hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Đơn vị trực tiếp tổ chức cuộc đấu giá trước khi mở cuộc đấu giá.

- Trong một hộ gia đình chỉ một người đại diện tham gia đấu giá với mỗi thửa đất đấu giá.

- Không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (sau đây gọi tắt là Luật Đấu giá tài sản);

- Đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, nộp phiếu trả giá hợp lệ cho Tổ chức đấu giá tài sản quyền sử dụng đất theo quy định Quy chế này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Không 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;

- Đáp ứng điều kiện đăng ký tham gia đấu giá khác theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

Các đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp phí và tiền đặt trước theo quy định.

IV. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM KIỂM TRA THỰC ĐỊA KHU ĐẤT (Điều 36 Luật đấu giá tài sản)

Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Thanh Sơn phối hợp với Công ty đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội tổ chức hướng dẫn người tham gia đấu giá đi xem thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá.

Thời gian cụ thể theo Thông báo đấu giá vào các Ngày 05/5/2025, ngày 06/5/2025 và ngày 07/5/2025 tại xã Thắng Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ (Người tham gia đấu giá có thể chủ động đi thăm thực địa tại Khu đất đấu giá ngoài thời gian quy định trên).

V. PHÁT HÀNH HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TIẾP NHẬN HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ, NỘP CÁC KHOẢN TIỀN HỒ SƠ, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, NỘP PHIẾU TRẢ GIÁ ĐỂ THAM GIA ĐẤU GIÁ

a) Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận phiếu trả giá: Từ 08h00' ngày 18/4/2025 đến 17h00' ngày 07/5/2025 (Trong giờ hành chính) cụ thể như sau:

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, phiếu trả giá:

+ Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội hoặc Tầng 3 số 44 đường Tăng Thiết Giáp, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội: Từ 8h00' ngày 18/4/2025 đến 17h00' ngày 07/5/2025.

+ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ: Từ 8h00' ngày 18/4/2025 đến 17h00' ngày 07/5/2025.

+ UBND xã Thắng Sơn: Từ 8h00' đến 17h00' ngày 06/5/2025 và 07/5/2025.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá nộp trực tiếp hoặc đường bưu chính. Hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá, tiền đặt trước chuyển đến sau 17h00' ngày 07/5/2025 sẽ không được xét đủ điều kiện tham gia đấu giá.

b) Hồ sơ nộp bao gồm: Phong bì đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (CCCD photo, Đơn đăng ký tham gia đấu giá (từng ô đất tham gia đấu giá), Đơn xin rút lại tiền đặt trước;

c) Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08h00' ngày 18/4/2025 đến 17h00' ngày 07/5/2025.

- Hình thức: Chuyển tiền vào tài khoản số: **19134393519018** của Công ty Đấu giá Hợp danh Hưng Phát Hà Nội tại NH Techcombank – CN Hà Nội.

- **Nội dung: “Họ tên Người tham gia đấu giá – CCCD/HC nộp tiền đặt trước tham giaô đất xã Thắng Sơn).**

Số lượng và ô đất tham gia đấu giá được căn cứ theo Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu Công ty đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội ban hành.

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp phí đấu giá và tiền đặt trước tương ứng với số lượng ô đất đăng ký.

- Trường hợp Số lượng ô đất đăng ký khi nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá nhiều hoặc ít hơn số lượng ô đất nộp tiền đặt trước thì Người đăng ký tham gia phải ghi rõ tên ô đất trong nội dung chuyển tiền để Công ty đấu giá xét điều kiện của Người tham gia đấu giá hoặc xác nhận với Công ty đấu giá trước **09h00 ngày 08/5/2025**. Nếu không xác nhận Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Người có tài sản đấu giá sẽ không xét điều kiện tham gia đấu giá.

- Tiền đặt trước “**báo có**” vào tài khoản Công ty trước 17h00 phút ngày 07/5/2025 hoặc Người tham gia đấu giá và Tổ chức đấu giá tài sản có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Tiền đặt trước báo có sau 17h00 phút là không hợp lệ.

- Người không trúng đấu giá và Người trúng đấu giá chịu phí chuyển khoản.

1. PHÁT HÀNH HỒ SƠ ĐẤU GIÁ GỒM:

Công ty đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội ban hành hồ sơ đấu giá gồm:

- Bìa hồ sơ;
- Thông báo mời đấu giá (Thay cho giấy mời);
- Quyết định số 1050/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện Thanh Sơn về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại: Khu Đá Bia, xã Thắng Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ;
- Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện Thanh Sơn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 31 ô đất ở thuộc

dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đá Bia, xã Thăng Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ;

- Quy chế đấu giá;
- Nội quy phòng đấu giá;
- Sơ đồ quy hoạch các ô đất đấu giá tại khu Đá Bia, xã Thăng Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ;

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá do Công ty phát hành; (Đóng dấu Công ty)
- Đơn nhận tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá (mẫu đơn).
- Phong bì đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.
- Phiếu trả giá. (Đóng dấu Công ty)
- Phong bì đựng phiếu trả giá. (Đóng dấu Công ty)
- Mẫu và nội dung ủy quyền.
- Mẫu hướng dẫn cách trả giá, hướng dẫn cách thức tham gia đấu giá.

2. HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ (Áp dụng cho 01 ô đất) GỒM:

- Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) do Tổ chức hành nghề đấu giá phát hành ghi đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn.
- Phiếu trả giá được bỏ vào phong bì A5 (do Công ty đấu giá phát hành có đóng dấu treo) dán kín, tại các mép của phong bì có chữ ký của người đăng ký tham gia đấu giá và ghi rõ Họ tên; CCCD; Ô đất tham gia đấu giá.
- Đơn nhận tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá.
- **02 Bản sao Giấy CCCD/HC.**

Lưu ý: Mỗi ô đất tham gia đấu giá 02 bản CMND/CCCD/Hộ chiếu.

- Văn bản ủy quyền hợp lệ do Tổ chức hành nghề công chứng hoặc UBND xã/phường chứng thực nêu rõ nội dung ủy quyền, quyền nghĩa vụ và trách nhiệm các bên và CMT/CCCD/HC của người được ủy quyền (nếu có);

Hướng dẫn: Sau khi điền đầy đủ thông tin Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ gồm:

- 01 phong bì A4 đựng Đơn đăng ký tham gia đấu giá/02 Căn cước Công dân/ 01 Đơn nhận lại tiền đặt trước và ghi rõ Họ tên; CCCD; Ô đất tham gia đấu giá bên ngoài phong bì và nộp trước 17h00' ngày 07/5/2025.
- 01 phong bì A5 (do Công ty đấu giá phát hành có đóng dấu treo) đựng phiếu trả giá **cho từng ô đất** dán kín, tại các mép của phong bì có chữ ký của người đăng ký tham gia đấu giá và ghi rõ Họ tên; CCCD; Ô đất, Khu đất tham gia đấu giá và nộp trước 17h00' ngày 07/5/2025.

*** Trường hợp Người tham gia đấu giá đăng ký nhiều ô đất đấu giá. Ví dụ 03 ô đất hồ sơ nộp như sau:**

- 01 phong bì A4 đựng 03 Đơn đăng ký tham gia đấu giá ghi rõ từng ô đất/06 Căn cước Công dân/ 01 Đơn nhận lại tiền đặt trước dán kín và ghi rõ Họ tên; CCCD; Ô đất tham gia đấu giá bên ngoài phong bì và nộp trước 17h00' ngày 07/5/2025.

- 03 phong bì A5 (do Công ty đấu giá phát hành có đóng dấu treo) đựng phiếu trả giá **cho từng ô đất** dán kín, tại các mép của phong bì có chữ ký của người đăng ký tham gia đấu giá và ghi rõ Họ tên; CCCD; Ô đất, Khu đất tham gia đấu giá và nộp trước 17h00' ngày 07/5/2025.

Lưu ý: Phiếu trả giá và Phong bì đựng phiếu trả giá phải ghi số ô đất, Khu (xã) đất tương ứng với nhau. Công ty đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội sẽ bỏ vào thùng phiếu có ô đất và khu (xã) đất ghi trên phong bì đựng phiếu trả giá. Trường hợp sai thì Người tham gia đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm và Phiếu trả giá đó không hợp lệ.

*** Thời hạn nộp phiếu trả giá:**

+ Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội hoặc Tầng 3 số 44 đường Tăng Thiết Giáp, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội: Từ 8h00' ngày 18/4/2025 đến 17h00' ngày 07/5/2025.

+ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ: Từ 08h00' ngày 18/4/2025 đến 17h00' ngày 07/5/2025.

+ UBND xã Thắng Sơn: Từ 08h00' đến 17h00' ngày 06/5/2025 và ngày 07/5/2025.

Người tham gia đấu giá nộp trực tiếp hoặc gửi bằng đường bưu chính. *(Thời gian tính theo thời gian nhận hồ sơ tại nơi nhận từ nhân viên bưu chính nếu nộp bằng đường Bưu chính).*

Các trường hợp hồ sơ được nhân viên bưu chính chuyển tới sau 17h00' ngày 07/5/2025 sẽ không được tiếp nhận.

*** Chú ý: Mỗi 01 (một) phong bì A5 đựng 01 (một) phiếu trả giá cho 01 (một) ô đất đấu giá do Công ty đấu giá phát hành có đóng dấu treo được bỏ vào phong bì, dán kín, tại các mép của phong bì có chữ ký của người đăng ký tham gia đấu giá và ghi rõ Họ và tên; CCCD; Ô đất tham gia đấu giá và nộp trước 17h00' ngày 07/5/2025.**

3. RÚT LẠI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà người đã nộp hồ sơ có nguyện vọng xin rút đăng ký thì Tiền hồ sơ sẽ không được hoàn trả lại.

Người đăng ký tham gia đã nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá không được rút đăng ký tham gia đấu giá.

4. XÁC ĐỊNH ĐIỀU KIỆN NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Sơn chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá của UBND huyện Thanh Sơn.

VI. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC BUỔI CÔNG BỐ GIÁ:

Thời gian và địa điểm tổ chức buổi công bố giá thực hiện theo Thông báo đấu giá đã phát hành công khai.

Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố đấu giá (mở niêm phong hòm phiếu):

- Từ **08 giờ 00 phút ngày 10/5/2025** tại Hội trường UBND xã Thắng Sơn.

Chú ý: Người tham gia đấu giá có mặt trước 30 phút để điểm danh.

Nếu có sự thay đổi về lịch mở cuộc đấu giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại địa điểm tổ chức đấu giá và các địa điểm bán hồ sơ.

VII: TRÌNH TỰ TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ (*Khoản 2 điều 43 Luật đấu giá tài sản*)

7.1. Khi tham gia đấu giá Người tham gia đấu giá phải xuất trình những giấy tờ sau:

- Đối với cá nhân: Giấy tờ tùy thân bản chính (căn cước công dân còn giá trị sử dụng theo quy định của pháp luật). Trường hợp người tham gia đấu giá không trực tiếp tham gia cuộc đấu giá mà ủy quyền cho người khác thì phải có Văn bản ủy quyền của người tham gia đấu giá, Văn bản ủy phải được Tổ chức hành nghề công chứng hoặc UBND xã/ phường chứng thực chứng nhận và có nội dung ủy quyền phù hợp, nêu rõ nội dung ủy quyền, quyền nghĩa vụ và trách nhiệm các bên. Người được ủy quyền phải xuất trình bản chính Văn bản ủy quyền và bản chính giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền còn giá trị sử dụng theo quy định của pháp luật.

Người đăng ký tham gia cuộc đấu giá nếu không xuất trình những giấy tờ nêu trên sẽ không được tham dự cuộc đấu giá.

7.2. Thủ tục khai mạc cuộc đấu giá

- Khai mạc cuộc đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất 31 ô tại khu Đá Bia, xã Thắng Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

- Đấu giá viên điều hành giới thiệu chương trình cuộc đấu giá; Khách mời tham dự cuộc đấu giá; công bố danh sách Người tham gia đấu giá và điểm danh cho từng ô đất; giới thiệu tài sản đấu giá thông báo Quy chế về cuộc đấu giá tài sản; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá tài sản.

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

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên

3. Trình tự tiến hành đấu giá:

3.1. 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 Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 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.

Cụ thể: Người tham gia đấu giá tự điền phiếu trả giá, phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Công ty đấu giá Hợp danh Hưng Phát Hà Nội phát hành, có đóng dấu treo và đảm bảo điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định, phiếu không được tẩy xóa, rách nát, giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm, phiếu trả giá phải có chữ ký của cá nhân hoặc tổ chức hoặc đóng dấu của người có thẩm quyền của tổ chức.

Giá trả = Giá khởi điểm cho 01 m² + (N x bước giá) (Trong đó N = 0,1,2,3...)

Lưu ý: Giá trả do Người tham gia đấu giá trả cho 01m² đất.

3.2. Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì của Công ty đấu giá ban hành dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Trên mặt phong bì ghi rõ Họ tên, căn cước công dân, ô đất và khu đất tham gia đấu giá. Mỗi phong bì chỉ đựng 01 phiếu trả giá. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được Tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay đúng quy định.

3.3. Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia 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 giá khởi điểm; Phát số cho Người tham gia đấu giá; Nhắc lại yêu cầu, đối với phiếu trả giá hợp lệ và phiếu trả giá không hợp lệ;

Đấu giá viên mời Người có tài sản và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì Đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời Người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không

hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của Người có tài sản và ít nhất một người tham gia đấu giá.

Công bố người có phiếu trả giá cao nhất và hợp lệ là người trúng đấu giá.

3.4. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất và hợp lệ thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, 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 trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì Đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; Đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

VIII. XÁC ĐỊNH NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ (*Khoản 3,4 điều 43 Luật đấu giá tài sản*)

8.1. Việc xác định người trúng đấu giá dựa theo các tiêu chí sau:

- Có phiếu trả giá hợp lệ.
- Giá trả hợp lệ và cao nhất (phải cao hơn giá khởi điểm của ô đất đưa ra đấu giá) hoặc bốc được thăm trúng đấu giá (Trong trường hợp bốc thăm).

Phiếu trả giá hợp lệ, không hợp lệ và cách thức xử lý

*** Phiếu trả giá hợp lệ:** Là phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội ban hành, trên phiếu có thông tin tên tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu bằng một màu mực (cụ thể bút bi và bút nước), không dùng mực đỏ; trả giá bằng tiền Việt Nam đồng tính từ giá khởi điểm trở lên (giá trả phải có nghĩa và đúng bước giá); số tiền ghi trên phiếu đấu giá bằng số và bằng chữ phải trùng khớp nhau và phải rõ ràng. Khi trả giá, khách hàng phải điền đầy đủ thông tin trên phiếu; ký và ghi rõ họ tên của người trả giá, phiếu trả giá còn nguyên vẹn, không tẩy xóa, rách nát và nộp đúng thời gian quy định.

*** Phiếu trả giá không hợp lệ:**

- Phiếu trả giá không đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Hưng Phát Hà Nội.
- Số tiền ghi trên phiếu không phải là Việt Nam Đồng.
- Số tiền ghi trên phiếu bằng số và bằng chữ không trùng khớp nhau.
- Số tiền trả giá ghi trên phiếu thấp hơn giá khởi điểm của tài sản đấu giá.
- Trả sai bước giá (không tròn bước giá).

- Phiếu trả giá ghi bằng hai màu mực trong đó có màu mực đỏ.
- Phiếu không có chữ ký, không ghi rõ họ tên của Người tham gia đấu giá.
- Phiếu không trả giá.
- Phiếu trả giá của Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia buổi công bố giá nhưng vắng mặt không đến tham gia buổi đấu giá (trong bất kỳ trường hợp nào).
- Phiếu trả giá rách nát, tẩy xóa hoặc chỉ có giá trả bằng số hoặc bằng chữ đều là phiếu trả giá bị coi là không hợp lệ.

*** Cách thức xử lý:**

Phiếu trả giá không hợp lệ không được xem xét giá trả, Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Chỉ phiếu trả giá hợp lệ mới được công bố giá trả để xét giá trúng đấu giá.

8.2. Cách thức trả giá:

- Người tham gia đấu giá chỉ được trả giá tối thiểu bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng với một hoặc một số bước giá.

Giá trả = Giá khởi điểm + $n \times$ bước giá (Trong đó $n = 0, 1, 2, 3 \dots$)

Ví dụ: Giá khởi điểm: 9.000.000 đồng/m²

Bước giá: 100.000 đồng/m²

Người tham gia đấu giá nếu muốn trả thêm 3 bước giá sẽ ghi: 9.300.000 đồng/m²

Xử lý các trường hợp phát sinh

- Trường hợp có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ thì Đấu giá viên sẽ công bố cuộc đấu giá không thành và cuộc đấu giá kết thúc. (Theo điều 125 Luật đất đai năm 2024).

- Người đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà thuộc trường hợp bất khả kháng phải thông báo kịp thời bằng văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc cho Công ty đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Sơn.

IX. XỬ LÝ TÌNH HUỐNG PHÁT SINH KHI NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ RÚT LẠI GIÁ ĐÃ TRẢ HOẶC TỪ CHỐI QUYỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ (Điều 50,51 Luật đấu giá tài sản)

9.1. Rút lại giá đã trả: Tại buổi công bố giá, giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì

phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Người rút lại giá đã trả bị Truất quyền tham gia cuộc đấu giá và bị mất số tiền đặt trước của ô đất đó.

9.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá: Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên 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.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá sẽ bị mất tiền đặt trước của ô đất đó.

X. BIÊN BẢN ĐẤU GIÁ *(Điều 44 luật đấu giá tài sản)*

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

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

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.

Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện thì biên bản phải được đóng dấu của người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản.

XI. NỘI QUY ĐẤU GIÁ

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham dự cuộc đấu giá phải tuân thủ nội quy phòng đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Hưng Phát Hà Nội ban hành.

XII. CÁC TRƯỜNG HỢP BỊ TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ

(khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản);

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 dự phiên đấu giá;

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề 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 phiên 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;

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

XIII. CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

(Khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản)

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

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.

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 hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật

đấu giá tài sản:

- Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp hoặc hình thức đấu giá trực tuyến, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, 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. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp.

- Tại cuộc đấu giá thực hiện theo phương thức đặt giá xuống, người chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm mà rút lại giá đã chấp nhận 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 xin rút đó.

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản:

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên 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 phiên đấu giá không thành.

XIV. TIẾN ĐỘ NỘP TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ; CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND huyện Thanh Sơn, người trúng đấu giá hoàn thành các nghĩa vụ tài chính sau:

- Nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước tại Kho bạc nhà nước Thanh Sơn; Thời gian: Thực hiện theo Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND huyện Thanh Sơn; Nộp lệ phí trước bạ: Thực hiện theo thông báo.

- Tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất: Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá và lệ phí trước bạ cơ quan Tài nguyên môi trường có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ trình UBND huyện cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất theo quy định của Luật đấu giá tài sản; Luật đất đai.

- Thời gian nộp tiền trúng đấu giá: trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp có lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì UBND huyện Thanh Sơn sẽ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật.

XV. XỬ LÝ VI PHẠM TRONG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

- Nếu hết thời hạn theo quy định thực hiện nghĩa vụ tài chính mà người trúng đấu giá không thực hiện xong thì bị hủy bỏ kết quả đấu giá lô đất đó. Trường hợp này người tham gia đấu giá không nhận lại tiền đặt trước tham gia đấu giá.

- Người trúng đấu giá đã thực hiện nghĩa vụ tài chính mà không sử dụng thửa đất trúng đấu giá theo quy định hiện hành của Nhà nước thì sẽ bị xử lý theo pháp luật về Đất đai và các quy định có liên quan.

- Trong cuộc đấu giá nếu người tham gia đấu giá vi phạm những nội quy; quy chế đấu giá thì bị xử lý theo pháp luật và bị loại khỏi cuộc đấu giá.

ĐIỀU 16: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức, cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này và quy định của pháp luật liên quan./.

GIÁM ĐỐC



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Hương