

Số: 825/QCĐG-Tr.T

Hải Dương, ngày 23 tháng 5 năm 2025.

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại khu đất
số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương

A. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2022 của UBND thành phố Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất dịch vụ thương mại tại số 167 Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Hải Dương;
- Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương;
- Quyết định số 1520/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt giá đất cụ thể và giá trị tài sản, làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương;
- Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương;
- Thông báo số 14/TB-TTPTQĐ ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương Về bước giá để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương;

- Thông báo số 15/TB-TTPTQĐ ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương Về kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện đấu giá Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương;

- Quyết định số 14/QĐ-TTPTQĐ ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương về phê duyệt kết quả chỉ định thầu lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện đấu giá Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 824/HĐDV ngày 23/5/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương (thuộc Sở Tư pháp) về đấu giá Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương.

B. NỘI QUY CUỘC ĐẤU GIÁ

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham gia cuộc đấu giá phải tuân thủ nội quy cuộc đấu giá do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương ban hành, gồm những nội dung cơ bản như sau:

1. Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá.
2. Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá. Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.
3. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế do Trung tâm ban hành. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức đấu giá và bị xử lý theo quy định của Quy chế đấu giá và quy định pháp luật (trừ trường hợp bất khả kháng).
4. Người tham gia đấu giá đến cuộc đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.
5. Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá, không được 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 phòng tổ chức đấu giá; Người tham gia đấu giá không tự ý ra khỏi

phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên (*Trước khi vào phòng đấu giá, toàn bộ điện thoại của khách hàng sẽ được thu và niêm phong lại*).

6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá (xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với các đơn vị thực hiện cuộc đấu giá với bất kỳ lý do nào (*Ngoài thời gian các đơn vị đã giải đáp thắc mắc cho khách hàng*);

8. 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 và xử lý theo quy định của pháp luật.

9. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy cuộc đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế cuộc đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

10. Mọi sự bất đồng, tranh chấp (*nếu có*) liên quan đến việc tổ chức đấu giá phải đưa ra giải quyết dứt điểm ngay tại buổi công bố giá. Khi cuộc đấu giá kết thúc không có một khiếu nại nào được chấp nhận.

C. QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN GỒM NHỮNG NỘI DUNG CHÍNH SAU:

I. THÔNG BÁO CÔNG KHAI, NIÊM YẾT ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

1. Thông báo công khai việc đấu giá cụ thể như sau:

- Trên Báo Hải Dương: 02 số báo in ngày 27/5/2025 và 30/5/2025

- Đăng tải công khai thông báo đấu giá tài sản trên Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp; trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, của UBND thành phố Hải Dương, trang thông tin điện tử của các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư Pháp và website của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương (<https://daugiahaiduong.net>).

2. Niêm yết việc đấu giá tài sản:

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản tại:

- Trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương;
- Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương;

- Trụ sở UBND phường Trần Phú, thành phố Hải Dương và tại địa điểm Khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nơi có tài sản)

II. QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Điều 1. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương.

(Danh mục loại đất, vị trí và diện tích; Hạ tầng kỹ thuật khu đất; Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu xây dựng cơ bản tại khu đất đấu giá; Thông tin về Dự án đầu tư tại khu đất đấu giá; Mục đích, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2025 và Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Hải Dương);

1. Diện tích khu đất

- Khu đất có tổng diện tích hiện trạng: 567,2 m², trong đó:
- + Diện tích nằm trong quy hoạch giao thông: 20,4 m²;
- + Diện tích còn lại (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất): 546,8 m².
- Khu đất nằm tọa lạc ở vị trí mặt tiền đường Bạch Đằng (số 167), phường Trần Phú, thành phố Hải Dương; trước mặt là hồ Bạch Đằng, điểm nhấn của thành phố Hải Dương; tiếp giáp tuyến phố đi bộ - Chợ đêm Bạch Đằng, cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư;
- + Phía Nam giáp đường Bạch Đằng;
- + Phía Đông giáp Chi nhánh HD- Tổng Công ty Viễn thông quân đội Viettel;
- + Phía Tây giáp Ngân hàng TMCP Á Châu.

(Vị trí cụ thể theo Mảnh đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính số 02-2021 từ tờ bản đồ địa chính số 6, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập ngày 15/10/2021, được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) thẩm định ngày 18/10/2021, khu đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 6 (B-1-II-B-d).

2. Tài sản công trình hiện trạng gắn liền với đất, gồm:

- 01 Nhà làm việc 05 tầng: Nhà khung bê tông cốt thép chịu lực; kích thước: (14,7x18,3)m; diện tích sàn xây dựng: 1.345,05 m² ; diện tích xây dựng: 269,01m² ; Sảnh: diện tích 22 m² ; tường xây gạch 220, quét sơn, có hệ thống nước, điện đi chìm trong tường; năm đưa vào sử dụng năm 2005.

- 01 Nhà kho văn phòng: Nhà kiên cố 02 tầng; diện tích xây dựng: 126 m² ; tường xây gạch 220; quét vôi ve; hệ thống cửa gỗ kính không khuôn bao, cầu thang Granito rộng 0,85m; Công trình không rõ năm xây dựng.

- 01 Nhà bảo vệ: Nhà cấp 4, mái bằng bê tông cốt thép; kích thước (3,5x4,15)m; diện tích xây dựng: 14,5m² ; tường xây gạch 220, cao 3,05m, quét sơn, nền gạch xi măng hoa, cửa chính gỗ kích thước: (0,9x2,15)m, có 5 cửa sổ gỗ 4 không khuôn bao trong hoa sắt kích thước (0,9x1,3)m, hệ thống điện đi nổi; năm đưa vào sử dụng năm 2005.

- Nhà để máy phát điện: Nhà cấp 4, mái bê tông cốt thép; kích thước: (2,6x2)m; tường gạch 110, cao 2,15m, nhà có 3 mặt tường quét vôi ve, nền gạch giềng đáy (25x25)cm, cửa đi bằng gỗ kích thước (2x0,9)m; năm đưa vào sử dụng năm 2005.

- Sân, đường nội bộ:

+ Sân bê tông: Diện tích sân bê tông gạch vữa M50: 140,88m²; năm đưa vào sử dụng năm 2005.

+ Sân gạch terazzo: Gạch terazzo ngoài trời (400x400) dày 30mm, mác 150; năm đưa vào sử dụng năm 2005.

- Tường bao xung quanh khu đất dài 42,8m; năm đưa vào sử dụng năm 2005.

- Bể nước ngoài trời: Bể kích thước: (1x1,15x1,45)m; tường 110, đáy nắp BTCT; năm đưa vào sử dụng năm 2005.

3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất

- Khu đất do Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Hải Dương trả lại đất, UBND tỉnh Hải Dương đã thu hồi và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, do đó không phải thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, phê duyệt tại Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND thành phố Hải Dương, người trúng đấu giá phải thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất theo Quy hoạch được duyệt.

4. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu xây dựng cơ bản tại khu đất

4.1. Quy hoạch

- Khu đất đã phù hợp với các loại quy hoạch, gồm: Quy hoạch vùng đến năm 2030; quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030; quy hoạch chung của thành phố Hải Dương đến 2040;

- Khu đất được xác định trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Hải Dương được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 25/02/2025;

- Khu đất đã được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 30/6/2022.

4.2. Các chỉ tiêu xây dựng cơ bản tại khu đất: Thực hiện theo Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND thành phố Hải Dương, cụ thể:

- Mật độ xây dựng: 60,65%;

- Tầng cao công trình: 9 tầng + 2 tầng hầm + tum.

- Quy mô xây dựng:

+ Xây dựng 01 tòa nhà thương mại, dịch vụ 09 tầng + 02 tầng hầm, diện tích xây dựng 326,4m²; diện tích sàn xây dựng: 3.620,4m² (đã bao gồm cả diện tích tum) chỉ giới xây dựng lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ tiếp giáp đường Bạch Đằng;

+ 01 nhà làm việc 01 tầng, diện tích xây dựng: 17,6m².

+ Bố trí hệ thống cây xanh, vườn hoa tại phía Bắc khu đất tạo sự kết hợp hài hòa với thiên nhiên và đảm bảo không gian xanh giữa các công trình.

5. Thông tin về dự án đầu tư tại khu đất đấu giá

- Đấu giá quyền sử dụng đất thuê kèm theo chuyển nhượng tài sản trên đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Hình thức đầu tư: thực hiện dự án đầu tư.

- Mục tiêu đầu tư: đầu tư theo quy hoạch đã được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 để sử dụng vào mục đích hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng.

- Nguồn vốn đầu tư: 100% của nhà đầu tư.

- Tiến độ thực hiện dự án: đầu tư xây dựng toàn bộ dự án theo quy hoạch được duyệt, đưa dự án vào hoạt động trong thời hạn không quá 24 tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa.

6. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng.

7. Hình thức cho thuê đất

- Cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Hình thức thuê đất: thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

8. Thời hạn thuê đất : 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá: Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đơn vị đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, các Luật khác có liên quan và quy định hiện hành.

Điều 3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

- Thời gian xem tài sản: Trong 03 ngày liên tiếp, bắt đầu từ 7 giờ 00 phút ngày 28/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 30/5/2025.

- Địa điểm: Tại vị trí khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương (nơi có tài sản).

Người tham gia đấu giá có nhu cầu xem tài sản đề nghị đăng ký trước 01 ngày với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương.

Người đăng ký tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản, trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không xem tài sản thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá trị, thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có), không có quyền khiếu nại về việc này.

Điều 4. Thời gian bán, nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 7 giờ ngày 27/5/2025 và kết thúc vào lúc 16 giờ 30 phút ngày 10/6/2025 tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương (trong giờ hành chính).

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 7 giờ ngày 27/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ ngày 10/6/2025 tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương (trong giờ hành chính ngày làm việc).

(Người đại diện theo pháp luật của tổ chức trực tiếp đăng ký, mua, nộp hồ sơ. Trường hợp cử người đi đăng ký, mua, nộp hồ sơ thì phải có giấy giới thiệu của tổ chức đó và CCCD/CMND của người được cử mua hồ sơ);

Điều 5. Giá khởi điểm, tiền hồ sơ, tiền đặt trước của tài sản đấu giá

1. Giá khởi điểm tài sản đấu giá:

Theo Quyết định số 1520/QĐ-UBND ngày 13/5/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt giá đất cụ thể và giá trị tài sản, làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương. Cụ thể như sau:

Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng 546,8m² đất thương mại dịch vụ thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm và tài sản gắn liền với đất tại khu đất số 167 đường Bạch Đằng, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương là: **29.391.726.000 đồng** (Hai mươi chín tỷ, ba trăm chín mươi mốt triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng); trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ (546,8m²) là: 25.834.549.000 đồng;

- Giá trị tài sản trên đất là: 3.557.177.000 đồng.

2. Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá

a. Tiền hồ sơ: **1.000.000 đồng/hồ sơ** (Bằng chữ: Một triệu đồng/hồ sơ).

(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 đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá).

b. Tiền đặt trước: Số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá được xác định bằng 20% giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê được UBND tỉnh phê duyệt. Cụ thể: **5.878.345.200 đồng** (Bằng chữ: Năm tỷ, tám trăm bảy mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm đồng).

- Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 7 giờ ngày 27/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2025.

Sau khi có kết quả thẩm định, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương thông báo cho người đăng ký tham gia đấu giá biết. Trường hợp người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương nộp tiền đặt trước chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc (quy định tại khoản 2b Điều 38 của Luật đấu giá tài sản).

Khoản tiền đặt trước Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp đúng, nộp đủ (không nộp thừa hoặc nộp thiếu, nếu nộp thừa hoặc thiếu là không hợp lệ) vào tài khoản ngân hàng của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (phải có báo có trên tài khoản của Trung tâm dịch

vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương chậm nhất đến 17 giờ ngày 24/6/2025) theo nội dung sau:

- **Tên đơn vị thu hưởng:** Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương
- **Số tài khoản:** 129000057010 tại Ngân hàng thương mại Cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Hải Dương
- **Nội dung nộp tiền:** (...) nộp tiền đặt trước đấu giá Dự án tại vị trí 167 Bạch Đằng, thành phố Hải Dương

Phần (...) này ghi rõ **tên doanh nghiệp tham gia đấu giá** theo đơn đăng ký để Trung tâm đối chiếu với ngân hàng. Ví dụ:

- Công ty TNHH A nộp tiền đặt trước đấu giá Dự án tại vị trí 167 Bạch Đằng, thành phố Hải Dương ;
- Công ty Cổ phần B nộp tiền đặt trước đấu giá Dự án tại vị trí 167 Bạch Đằng, thành phố Hải Dương ;

Lưu ý:

- **Công ty TNHH:** có thể viết Công ty trách nhiệm hữu hạn...;
- **Công ty Cổ phần....** có thể viết Công ty CP ...;
- **Công ty ...** có thể viết là Cty...

- Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá sẽ được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá (*phí chuyển trả tiền người đăng ký tham gia đấu giá chịu*).

+ Trường hợp trúng đấu giá số tiền đặt trước sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người tham gia đấu giá.

Điều 6. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Hải Dương từ 7 giờ ngày 27/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ ngày 10/6/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc).

(Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương sẽ lập biên bản tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá cùng với người tham gia đấu giá).

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đấu giá: tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương.

Sau khi kết thúc thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương tiến hành lập biên bản và chốt số lượng hồ sơ khách hàng tham gia đấu giá, gửi báo cáo và tài liệu liên quan đến Trung tâm Phát triển quỹ đất để Trung tâm phát triển quỹ đất xem xét, thẩm định năng lực, điều kiện của người tham gia đấu giá. Trong trường hợp cần thiết, phải xin ý kiến thẩm định của các Sở, ngành liên quan về năng lực, điều kiện của người tham gia đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất sẽ đề nghị các Sở, ngành liên quan tham gia thẩm định cùng.

*** Yêu cầu đối với người đăng ký tham gia đấu giá:**

- Trong thời hạn bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nếu khách hàng đã nộp đầy đủ hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định sẽ không được rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định pháp luật.

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước đúng thời gian quy định, phải nộp đủ không được thừa hoặc thiếu. Trường hợp nộp tiền thừa hay thiếu hoặc quá thời gian quy định theo báo có của ngân hàng thì không đủ điều kiện để tham gia đấu giá.

- Phần nội dung nộp tiền không được thay đổi, điều chỉnh, bổ sung khi tiền đặt trước đã vào tài khoản của Trung tâm;

- Trong Phiếu đăng ký đề nghị tham gia đấu giá, Người tham gia đấu giá đăng ký nhận lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá vào tài khoản của chính đơn vị mình (*không đăng ký tài khoản của người khác*);

2. Thời gian thẩm định hồ sơ đủ điều kiện được tham gia đấu giá:

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải hoàn thành báo cáo quá trình tiếp nhận hồ sơ, đồng thời gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá hoặc có trách nhiệm gửi hồ sơ cho các cơ quan tham gia việc thẩm định điều kiện của người tham gia đấu giá đối với trường hợp thấy cần thiết phải xin ý kiến thẩm định của các Sở, ngành liên quan (*hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại điểm 2.2 mục 2 phần IV Phương án đấu giá được ban hành kèm theo Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương*) và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Sau khi nhận được kết quả thẩm định, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương thông báo bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương trả lại tiền đặt trước (*nếu đã nộp*) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá (*phí chuyển trả tiền người đăng ký tham gia đấu giá chịu*).

Điều 7. Đăng ký tham gia đấu giá:

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

- Là doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp tại Việt Nam, có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản, đáp ứng các điều kiện của tổ chức được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất

đai 2024, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá quy định.

4.2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá; những người không được tham dự phiên đấu giá để trực tiếp bỏ phiếu đấu giá

a) Doanh nghiệp không được đăng ký tham gia đấu giá:

- Doanh nghiệp tham gia đấu giá có thành viên/cổ đông sáng lập hoặc có đại diện theo pháp luật là: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá hoặc đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; là thành viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá hoặc đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; là bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người thẩm định, quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Doanh nghiệp thuộc trường hợp không được giao đất hoặc không đủ điều kiện giao đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Doanh nghiệp/chủ sở hữu doanh nghiệp đang trong thời gian bị tạm dừng hoạt động phục vụ công tác điều tra hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; doanh nghiệp đang bị kê biên tài sản.

- Doanh nghiệp tham gia đấu giá có thành viên/cổ đông sáng lập hoặc có đại diện theo pháp luật là: thành viên/cổ đông sáng lập hoặc đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp khác cùng nộp hồ sơ tham gia đấu giá; là bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của thành viên/cổ đông sáng lập hoặc đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp khác cùng nộp hồ sơ tham gia đấu giá (*trong trường hợp này thì chỉ một doanh nghiệp được đăng ký tham gia đấu giá*).

- Doanh nghiệp trong cùng 01 tập đoàn kinh tế hoặc doanh nghiệp có sở hữu chéo lẫn nhau, doanh nghiệp hạch toán phụ thuộc doanh nghiệp khác cùng tham gia đấu giá (*trong trường hợp này thì chỉ một doanh nghiệp được đăng ký tham gia đấu giá*).

- Đối với doanh nghiệp niêm yết phải thuộc trường hợp không bị hủy niêm yết tại thời điểm nộp hồ sơ và trong quá trình tham gia đấu giá.

- Doanh nghiệp có hành vi vi phạm trong một hoặc nhiều lĩnh vực, gồm: đầu tư, đấu thầu, đăng ký doanh nghiệp, quy hoạch, xây dựng, đất đai, môi trường, thuế đang trong thời gian xử lý vi phạm hành chính hoặc chưa hết thời hạn được coi là chưa bị xử lý vi phạm hành chính.

- Doanh nghiệp thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

b) Những người không được tham dự trực tiếp tại phiên đấu giá

Người được doanh nghiệp cử dự phiên đấu giá thuộc một trong 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 hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên 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 10 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.

- Theo Quy chế của phiên đấu giá.

4.3. Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- Thuộc đối tượng và đủ điều kiện quy định tại điểm 1.1 mục 1, phần IV Phương án đấu giá được ban hành kèm theo Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

- Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai, khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ, tham gia đấu giá.

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) và hồ sơ hợp lệ quy định tại điểm 4.4 dưới đây.

4.4. Hồ sơ đủ điều kiện được tham gia đấu giá

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu); nội dung phiếu đăng ký phải bao gồm các cam kết sau:

+ Cam kết nộp tiền thuê đất đúng thời hạn quy định; tại thời điểm nộp hồ sơ không nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đang sử dụng hoặc không thuộc trường hợp đang xin giãn nợ, khoan nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

+ Cam kết đưa đất vào sử dụng đúng mục đích, đúng tiến độ.

- Có phương án triển khai đầu tư, xây dựng, trong đó nêu rõ thời gian, tiến độ xây dựng, hoàn thành dự án trong thời hạn không quá 24 tháng kể từ ngày được bàn giao đất.

- Có bản sao đăng ký kinh doanh lần đầu và các lần thay đổi, kèm theo danh mục ngành nghề đã đăng ký kinh doanh, danh sách kèm theo căn cước công dân 8 của các thành viên góp vốn/cổ đông sáng lập, thành viên góp vốn/cổ đông tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải cung cấp được các hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến nêu tại mục 6, Phần I của

Phương án đấu giá được ban hành kèm theo Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cụ thể: có Báo cáo tài chính gần nhất đã được kiểm toán độc lập kiểm toán trong đó thể hiện có nguồn vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến, có đủ tiền mặt để nộp tiền đặt trước theo quy định hoặc có bảo lãnh số tiền đặt trước của tổ chức tín dụng.

(Tổng mức đầu tư tạm tính cho trường hợp thuê đất trả tiền một lần là: 73.412.224.779 đồng - Bảy mươi ba tỷ, bốn trăm mười hai triệu, hai trăm hai mươi tư nghìn, bảy trăm bảy mươi chín đồng, gồm:

+Tiền thuê đất trả 01 lần cho toàn bộ thời hạn 50 năm là 29.391.726.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng các hạng mục công trình chính theo quy hoạch chi tiết được duyệt, chi phí khác: 44.020.498.779 đồng).

Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập dưới 01 năm thì có xác nhận của tổ chức tín dụng về số vốn bằng tiền mặt hoặc quy đổi ra tiền mặt tối thiểu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến.

Trường hợp tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá mà doanh nghiệp tham gia đấu giá đang thực hiện dự án đầu tư khác thì phải xác định, giải trình rõ vốn đầu tư dành cho dự án này không được thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến.

- Có cam kết/bảo lãnh của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính cho vay phần vốn còn lại để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt nếu trúng đấu giá.

- Trường hợp đã được Nhà nước giao đất/cho thuê đất thì phải có xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường nơi có đất về việc không vi phạm pháp luật đất đai hoặc đã quá thời hạn được coi là vi phạm.

5. Trách nhiệm của người đăng ký tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương. Hồ sơ được đóng thành 01 quyển, có đóng dấu giáp lai ở tất cả các trang có trong hồ sơ.

- Nộp tiền đặt trước đúng thời hạn quy định của Quy chế này;

- Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm và đảm bảo tính chính xác, trung thực của hồ sơ cung cấp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương khi đăng ký tham gia đấu giá, nếu sai phải chịu trách nhiệm trước pháp luật;

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, cần cung cấp số điện thoại, zalo, gmail của tổ chức mình nhằm thuận tiện cho việc thông báo sau khi có kết quả thẩm định .

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- Thời gian: 8 giờ 30 phút ngày 26/6/2025.

- Đại điểm: Hội trường Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương.

Người tham gia đấu giá tham gia đấu giá phải có mặt lúc 8 giờ 10 phút ngày 26/6/2025 tại Hội trường Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương để Trung tâm điểm danh, làm các thủ tục trước khi tổ chức cuộc đấu giá, điểm danh (gọi tên). Nếu người tham gia đấu giá nào vắng mặt không tham gia đấu giá mà

không thuộc trường hợp bất khả kháng thì số tiền đặt trước không được lấy lại và được sung quỹ Nhà nước theo quy định.

(Thời gian, địa điểm có thể thay đổi vì lý do khách quan).

Điều 9. Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá và cách thức trả giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá. Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành nhiều vòng cho đến khi không còn người trả giá cao hơn thì người tham gia đấu giá cuối cùng có mức giá trả hợp lệ cao nhất là người trúng đấu giá

- **Bước giá cố định :** 600.000.000 đồng *(Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng).*

2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

3. Cách thức trả giá:

Người tham gia đấu giá trả giá cho giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất đấu giá, đơn vị tính là đồng Việt Nam;

- Cách trả giá: Giá khởi điểm của vòng đấu đó + bước giá

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá sau là giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

- Vòng đấu cuối cùng là vòng đấu sau khi đấu giá viên công bố kết quả trả giá cao nhất của vòng đấu đó mà không có ai tiếp tục tham gia đấu giá vòng đấu tiếp theo thì người có giá trả cao nhất ở vòng đấu đó là người trúng đấu giá.

Ví dụ: Giá khởi điểm vòng đấu đầu tiên là 29.391.726.000 đồng

Giá phải trả :

$$29.391.726.000 \text{ đ} + 600.000.000 \text{ đ} = 29.991.726.000 \text{ đồng}$$

- Sau mỗi vòng đấu giá, 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;

- Tại các vòng đấu tiếp theo: tương tự như cách trả giá vòng đấu đầu tiên, người tham gia đấu giá từ giá khởi điểm của vòng đấu giá đó + bước giá.

Ví dụ: Giá khởi điểm vòng đấu thứ hai là : 29.991.726.000 đồng;

- Giá phải trả :

$$29.991.726.000 \text{ đồng} + 600.000.000 = 30.591.726.000 \text{ đồng}$$

- Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá hợp lệ có giá trả cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá

* Tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá không có nhu cầu tham gia đấu giá vòng đấu đó thì từ chối tham gia đấu giá và ghi vào trong phiếu trả giá của vòng đấu đó vào phần trả giá của phiếu giá

Điều 10. Phiếu trả giá và thời gian ghi phiếu, bỏ phiếu trả giá:

1. Phiếu trả giá hợp lệ:

- Phiếu trả giá do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương phát hành (*có chữ ký của Giám đốc và đóng dấu Trung tâm*).
- Ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu trả giá (*thông tin trên phiếu trả giá gồm: Tên tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; Người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền; số CMND/CCCD/Hộ chiếu ; địa chỉ; giá khởi điểm; giá trả; ký và ghi rõ họ và tên*).
- Người trả giá phải ký, ghi đúng họ, tên đệm và tên của mình trên phiếu trả giá.
- Mức giá trả đặt mua phải ghi đầy đủ bằng số và bằng chữ, mức giá trả lên phải là tròn số đến hàng nghìn đồng và trả đúng bước giá quy định tại quy chế này (*bước giá: 600 triệu đồng*).
- Phiếu trả giá phải được ghi cùng một loại mực; không được ghi bằng bút có mực màu đỏ và bút chì; không dùng bút xóa, không được ghi thêm các nội dung khác ngoài các nội dung đã có trong phiếu trả giá; phiếu không bị rách, nát.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

- Phiếu không do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương phát hành;
- Phiếu trả giá khách hàng ghi thiếu thông tin của khách hàng tham gia đấu giá (*phần họ và tên; Địa chỉ; Số Căn cước công dân/CMND; Không ký tên nhưng ghi rõ họ và tên; Ký tên nhưng không ghi rõ họ và tên; Không ký tên và không ghi rõ họ và tên*);
- Phiếu trả giá có mức giá trả không tròn số đến hàng nghìn đồng.
- Phiếu giá chỉ ghi trả giá bằng số nhưng không ghi bằng chữ; ghi bằng chữ nhưng không bằng số hoặc không ghi cả bằng chữ và bằng số;
- Phần trả giá ghi bằng số và bằng chữ không khớp nhau;
- Phần ghi giá trả bằng chữ nhưng lại ghi vừa bằng số vừa bằng chữ.
Ví dụ: giá trả bằng số ghi : 29.991.726.000 đồng : phần bằng chữ ghi 29 tỷ, 9 trăm chín mươi một triệu, 726 nghìn ...;
- Phần ghi bằng chữ của giá trả không rõ ràng, viết thừa, viết thiếu;
Ví dụ: Hai mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi tr đồng; hoặc Hai mươi tỷ, chín tỷ, chín trăm chín mươi một triệu đồng; bảy trăm hai sáu nghìn đồng.....
- Phần ghi bằng chữ của giá trả không rõ ràng, viết thừa, viết thiếu, viết tắt hoặc viết thêm các ký tự lạ;
- Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, bị rách nát, bị sửa chữa lại phần trả giá; bị tẩy xóa không nhìn được giá trả bằng số và bằng chữ hoặc thông tin về người tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá không đúng bước giá quy định .
- Phiếu nộp sau khi hết thời hạn nộp phiếu trả giá.

* Chú ý: Trường hợp tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá đã được phát phiếu giá nhưng không trả giá hoặc những khách hàng trả giá không đúng với bước giá đã quy định thì sẽ không được công nhận kết quả trả giá đồng thời không được tham gia vòng đấu giá tiếp theo.

3. Thời gian ghi phiếu, bỏ phiếu trả giá :

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Nếu viết nhầm (*trước khi bỏ phiếu*) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

- Người tham gia đấu giá ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu trong thời gian tối đa 10 phút/01 vòng trả giá (*được tính từ khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố thời gian ghi phiếu*). Nếu hết thời gian 10 phút ghi phiếu trả giá, người tham gia trả giá không bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu thì coi như không tham gia trả giá cho vòng đấu giá đó và bị mất quyền tham gia trả giá ở các vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá đã được phát phiếu giá nhưng không trả giá hoặc những khách hàng trả giá không đúng với bước giá đã quy định thì sẽ không được công nhận kết quả trả giá đồng thời không được tham gia vòng đấu giá tiếp theo.

Lưu ý: Mỗi người tham gia trả giá chỉ được bỏ một phiếu trả giá vào hòm phiếu. Trường hợp một người tham gia trả giá mà bỏ hai hoặc nhiều phiếu trả giá hoặc ghi tên người khác không có trong danh sách tham gia đấu giá vào hòm phiếu thì các phiếu đó đều được coi là phiếu không hợp lệ. Trường hợp người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá đó vào hòm phiếu thì người tham gia đấu giá đó không được đổi phiếu trả giá khác.

Điều 11. Xử lý các trường hợp cụ thể

- Đơn vị tiền tệ khi trả giá là Việt Nam đồng (VNĐ), trường hợp người tham gia đấu giá ghi phần trả giá bằng số và bằng chữ thiếu chữ đồng (VNĐ) thì mặc nhiên được hiểu là có chữ đồng (VNĐ) cuối cùng (*Ví dụ: 29.991.726.000 hoặc Hai mươi chín tỷ, chín trăm chín một triệu, bảy trăm hai sáu nghìn*)

- Tại vòng đấu thứ nhất, trường hợp chỉ có 01 phiếu trả giá hợp lệ thì cuộc đấu giá đó không thành (*không đủ điều kiện để đấu giá*);

- Sau vòng đấu thứ nhất, ở các vòng đấu tiếp theo, nếu có trường hợp có 01 phiếu trả giá hợp lệ thì người có phiếu giá hợp lệ đó sẽ là người trúng đấu giá.

- Tại phiên đấu giá nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó (*khoản 1, điều 50 Luật Đấu giá tài sản*);

Trường hợp 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 nhưng không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành (*điểm đ, khoản 1, điều 52 Luật Đấu giá tài sản*);

- Trường hợp 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 trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu 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 và là giá trả hợp lệ. 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.

- Tại mỗi vòng đấu giá, nếu người tham gia đấu giá có phiếu giá không hợp lệ, sẽ không được đấu giá ở các vòng đấu giá tiếp theo.

- Các trường hợp rút lại giá đã trả hoặc từ chối mua sẽ không được đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo và sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 12. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (*quy định tại khoản 5, điều 9 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 kí tham gia đấu giá, tham dự phiên 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 dìm giá, nâng 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 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.

2. Trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (theo khoản 6, điều 39 Luật Đấu giá tài sản):

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố 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;

- Từ chối kí 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.

Điều 13. Được lấy tiền đặt trước trong các trường hợp sau (Theo khoản 3, khoản 4 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, được sửa đổi bổ sung theo quy định tại điểm b, khoản 24, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15)

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai;

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá theo quy định, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

- Trường hợp người được xét trúng đấu giá bổ sung từ chối kết quả trúng đấu giá (theo khoản 1, Điều 51).

* Trường hợp trúng đấu giá thì 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 hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 14. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá phải ở lại ký biên bản cuộc đấu giá ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá, nếu không ở lại ký biên bản bị coi như từ chối ký biên bản và được xử lý theo quy định pháp luật.

2. Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm:

2.1. Liên hệ với các Sở Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan để được hướng dẫn hoàn thiện các thủ tục về đầu tư (nếu có), xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy ... theo quy định của pháp luật;

2.2. Triển khai thực hiện đầu tư toàn bộ dự án trong thời hạn không quá 24 tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất. Quá trình thực hiện dự án, người trúng đấu giá phải tuân thủ Quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phải đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.3. Trường hợp vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết và các quy định của pháp luật, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định, bị thu hồi đất nếu đủ điều kiện; Nhà đầu tư cam kết chấp hành quyết định của cấp có thẩm quyền.

Điều 15. Cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất cho người trúng đấu giá

Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Sở Nông nghiệp và môi trường có trách nhiệm:

- Trình UBND cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.
- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.
- Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và UBND cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của Đấu giá viên - người điều hành cuộc đấu giá

1. Quyền của đấu giá viên (Theo khoản 1 Điều 19 Luật đấu giá tài sản).

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá;
- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại Điều 12 mục 1- quy chế đấu giá;
- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật;

2. Nghĩa vụ của đấu giá viên (Theo khoản 2 Điều 19 Luật đấu giá tài sản).

Tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản;

- Tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức đấu giá tài sản về phiên đấu giá do mình thực hiện;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Xử lý vi phạm

Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan, người có tài sản đấu giá vi phạm thì áp dụng xử lý theo các Điều 69, Điều 70, Điều 71 Luật Đấu giá tài sản quy định.

Mọi chi tiết liên hệ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương. Địa chỉ: số 7/109 Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương. Điện thoại 0220.3845363.

Nơi nhận:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT; hồ sơ.

GIÁM ĐỐC



Hoàng Văn Sơn