

Số: 802/QCĐG-Tr.T

Hải Dương, ngày 20 tháng 5 năm 2025.

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng
Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão
(nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1

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 733/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Hải Dương Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - khu vực 1;
- Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1;
- Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc bổ sung kinh phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương – Khu vực 1;
- Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị) thành phố Hải Dương;
- Quyết định số 1462/QĐ-UBND ngày 09/5/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc bổ sung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm

phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1;

- Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1;

- Thông báo số 12/TB-TTPTQĐ ngày 13 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 để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1;

- Thông báo số 13/TB-TTPTQĐ ngày 16 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 để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1;

- Quyết định số 13/QĐ-TTPTQĐ ngày 19 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 để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 801/HĐDV ngày 19/5/2025 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 để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1.

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 21/5/2025 và 26/5/2025

- 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 Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương ; tại khu dân cư (nơi có tài sản) và tại địa điểm Khu đất xây dựng Dự án.

II. QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Điều 1. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1 (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 Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 và Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Hải Dương);

1. Danh mục loại đất, vị trí và diện tích

Diện tích thực hiện dự án là 81.151,00 m². Vị trí, ranh giới thực hiện dự án nằm trong ranh giới 9,6250 ha thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ khu vực 1 (phía bắc đường Phạm Ngũ Lão) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3402/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 (điều chỉnh lần 1), UBND thành phố Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 (điều chỉnh lần 2).

- + Phía Bắc giáp: khu tái định cư, trường mầm non và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Nam giáp: đường Phạm Ngũ Lão.
- + Phía Tây giáp: đường Điện Biên Phủ và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Đông giáp: khu dân cư hiện trạng.

2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất

Hiện trạng khu đất là nền móng khu nhà máy sứ cũ đã được giải phóng mặt bằng (Người trúng đấu giá phải thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt tại Quyết định số 3397/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy

hoạch chi tiết xây dựng Khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 3402/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Khu vực 1 (phía Bắc đường Phạm Ngũ Lão) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) Khu vực 1 (phía Bắc đường Phạm Ngũ Lão) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão, tỷ lệ 1/500; và Dự án xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1 được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 19/3/2025).

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

3.1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Thực hiện theo Quyết định số 1893/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Hải Dương và Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Hải Dương.

3.2. Về quy hoạch xây dựng, kế hoạch nhà ở

Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 3397/QĐ-UBND ngày 07/11/2017; điều chỉnh cục bộ Khu vực 1 (phía Bắc đường Phạm Ngũ Lão) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3402/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của UBND thành phố Hải Dương; điều chỉnh cục bộ lần 2 Khu vực 1 (phía Bắc đường Phạm Ngũ Lão) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND thành phố Hải Dương; phù hợp Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và xác định trong kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2023-2025 được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 3291/QĐ-UBND ngày 11/12/2024.

3.3. Các chỉ tiêu xây dựng cơ bản tại khu đất (theo Quy hoạch chi tiết đã được duyệt)

a) Đất Hỗn hợp cao tầng (ký hiệu HH) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 10.291,20 m², mật độ xây dựng tối đa 45,0%, số tầng cao tối đa 28 tầng (không bao gồm tầng hầm +01 tầng tum), hệ số sử dụng đất ≤ 13,0 lần.

b) Đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích

25.270,72 m², mật độ xây dựng từ 74% ÷ 100%; số tầng 05 tầng (các lô đất LK01, LK02, LK03, LK04, LK06, LK07, LK08, LK09, LK10), 06 tầng (lô đất LK05), hệ số sử dụng đất 3,7 ÷ 5,0 lần.

c) Đất nhà ở xã hội cao tầng (ký hiệu OXH) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 5.524,60 m², mật độ xây dựng tối đa 62%; số tầng tối đa 15 tầng (không bao gồm tầng hầm + 01 tầng tum), hệ số sử dụng đất ≤ 13,0 lần.

d) Đất nhà ở thương mại (20% quỹ đất nhà ở xã hội) (Ký hiệu OTM-OXH) với các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 1.012,00 m², mật độ xây dựng tối đa 93%; số tầng tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất ≤ 4,7 lần.

e) Đất công cộng (sân chơi khu dân cư) (Ký hiệu CC) với chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 127,00 m².

f) Đất khu tường niệm (Ký hiệu KTN) với chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 225,00 m².

g) Đất cây xanh (Ký hiệu CX) với chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 5.278,80 m².

h) Đất hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu HTKT) với chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 1.052,70 m².

i) Đất giao thông (Ký hiệu ĐGT) với chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 32.378,92 m².

Diện tích thực hiện dự án là 81.151,00 m², cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
1	Đất hỗn hợp cao tầng	HH	10.291,20
2	Đất nhà ở liền kề	LK	25.270,72
3	Đất nhà ở xã hội		6.526,66
3.1	Đất nhà ở xã hội cao tầng	OXH	5.514,66
3.2	Đất nhà ở liền kề thương mại (trong 20% quỹ đất nhà ở xã hội)	OTM- OXH	1.012,00
3.3	Đất nhà ở xã hội còn thiếu cần bổ sung và nhà đầu tư có trách nhiệm đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội với diện tích 1.920 m ²		
4	Đất công cộng (sân chơi khu dân cư cũ)	CC	127,00
5	Đất khu tường niệm	KTN	225,00
6	Đất cây xanh	CX	5.278,80
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.052,70
8	Đất giao thông	ĐGT	32.378,92
	Tổng cộng		81.151,00

- Đối với diện tích quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội: Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương – Khu vực 1, quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội là 6.526,66 m², chưa bảo đảm tỷ lệ 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định. Do vậy, nhà đầu tư được lựa chọn (đơn vị trúng đấu giá) có trách nhiệm đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội tương đương với diện tích 1.920 m² để bảo đảm theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

4. Tài sản trên đất

Khu đất thực hiện dự án đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và UBND tỉnh đã giao Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc UBND tỉnh Hải Dương) quản lý theo Quyết định số 3358/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 và Quyết định số 852/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

5. Mục đích sử dụng đất

- Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1.

6. Hình thức giao đất

- Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Đối với đất nhà ở liền kề (hiện trạng là đất BCS, sau khi đấu giá thành là đất ODT): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua phương thức đấu giá quyền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động dự án được UBND tỉnh Hải Dương quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đối với đất nhà ở liền kề thương mại (hiện trạng là đất BCS, sau khi đấu giá thành là đất ODT): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua phương thức đấu giá quyền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động dự án được UBND tỉnh Hải Dương quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đối với đất hỗn hợp cao tầng (hiện trạng là đất BCS, sau khi đấu giá thành là đất ODT): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua phương thức đấu giá quyền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động dự án được UBND tỉnh Hải Dương quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư của dự án được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đối với đất nhà ở xã hội (hiện trạng là đất BCS, sau khi đấu giá thành là đất ODT): Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án được Nhà nước giao đất miễn thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành. Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động dự án được UBND tỉnh Hải Dương quyết định. Người nhận

NH
TAM
VU
TAM SA
H
ONG

chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư của dự án được sử dụng ổn định lâu dài.

- Đối với các loại đất khác còn lại (*hiện trạng là đất BCS, sau khi đấu giá thành là đất giao thông; đất hạ tầng kỹ thuật; đất công cộng (sân chơi khu dân cư); đất khu tưởng niệm; đất cây xanh*): Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết và dự án được phê duyệt; sau khi hoàn thành nghiệm thu, bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý theo quy định.

7. Thời hạn sử dụng đất

- Nhà đầu tư được giao đất theo thời hạn dự án đầu tư (*50 năm, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định giao đất*); Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án, Người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư của dự án được sử dụng ổn định lâu dài.

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 26/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 28/5/2025.

- Địa điểm: Tại vị trí Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (*nay là phường Lê Thanh Nghị*), thành phố Hải Dương - Khu vực 1 (*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 21/5/2025 và kết thúc vào lúc 16 giờ 30 phút ngày 04/6/2025 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 21/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ ngày 04/6/2025 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:

Căn cứ Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị) thành phố Hải Dương - Khu vực 1. Cụ thể:

Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị) thành phố Hải Dương - Khu vực 1, diện tích 81.151 m², thời hạn thực hiện Dự án 50 năm kể từ ngày được UBND tỉnh có quyết định giao đất là: **2.271.189.000.000 đồng** (Hai nghìn hai trăm bảy mươi một tỷ, một trăm tám mươi chín triệu đồng).

2. 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).

3. 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: **454.237.800.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi bốn tỷ, hai trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng).

- Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 7 giờ ngày 21/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 18/6/2025.

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 18/6/2025) theo nội dung sau:

- **Tên đơn vị thụ 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 xây dựng Khu nhà ở

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 xây dựng Khu nhà ở;
- Công ty Cổ phần B nộp tiền đặt trước đấu giá Dự án xây dựng Khu nhà ở;

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 21/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ ngày 04/6/2025 (*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 959/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 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:

a) 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 và các quy định khác của pháp luật;

b) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 và có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

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 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.

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 959/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh.

- 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 dưới đây.

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

- Có Phiếu đăng ký tham gia phiên đấu giá (theo mẫu); trong đó có nội dung: cam kết nộp tiền sử dụng đất đúng thời hạn quy định; tại thời điểm nộp hồ sơ không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các 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 sử dụng đất đúng mục đích, đúng tiến độ của Dự án theo quy định tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

- Là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản; có năng lực kinh nghiệm phù hợp với mục đích tham gia đấu giá.

- 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 của các thành viên/cổ đông sáng lập, có đóng tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Ngoài số tiền đặt trước theo quy định, người tham gia đấu giá phải cung cấp được các hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình bằng tài sản (là hiện vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản) để thực hiện dự án không thấp hơn 30% tổng mức đầu tư thực hiện Dự án được phê duyệt tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương (Tổng mức đầu tư của Dự án là: 2.799.121.093.000 đồng (Hai nghìn bảy trăm chín mươi chín tỷ, một trăm hai mươi một triệu, không trăm chín mươi ba nghìn đồng chẵn), trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng: 2.483.824.495.000 đồng.

- + Chi phí khác (chưa có trong suất vốn đầu tư) : 60.831.044.000 đồng
- + Chi phí dự phòng: 254.465.554.000 đồng).

cụ thể như sau:

+ Có Báo cáo tài chính của năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và có vốn thuộc sở hữu của mình (sau khi đã trừ đi các khoản nợ phải trả) không thấp hơn 30% tổng mức đầu tư thực hiện dự án (tương đương với 839.736.327.900 đồng).

- Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập dưới 01 năm thì cần cung cấp hồ sơ chứng minh vốn điều lệ thực tế đã góp không thấp hơn 30% tổng mức đầu tư thực hiện dự án tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đồng thời số vốn góp này phải được dùng để bảo lãnh sử dụng vào mục đích đấu giá thực hiện dự án.

- Trường hợp tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá mà người 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 30% tổng mức đầu tư dự án.

+ Các tài liệu có giá trị chứng minh khác theo quy định của pháp luật.

- 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.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; CMND/CCCD/Hộ chiếu còn thời hạn của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.

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 20/6/2025.

- 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 20/6/2025 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 : **21.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ 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: 2.271.189.000.000 đồng

Giá phải trả :

$$2.271.189.000.000 \text{ đ} + 21.000.000.000 \text{ đ} = 2.292.189.000.000 \text{ đồng}$$

- 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 : 2.292.189.000.000 đồng;

- Giá phải trả :

$$2.292.189.000.000 \text{ đ} + 21.000.000.000 = 2.313.189.000.000 \text{ đồng}$$

- 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: 21 tỷ 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 2.292.189.000.000 đồng: phần bằng chữ ghi 2.292 tỷ, 1 trăm tám mươi chín triệu đồng ...;

- Phần ghi bằng chữ của giá trả không rõ ràng, viết thừa, viết thiếu;

Ví dụ: Hai nghìn hai trăm mười hai tỷ, một trăm tám mươi chín tr đồng; hoặc Hai nghìn tỷ, hai trăm tám mươi tỷ, hai tỷ, một trăm tám mươi triệu đồng, chín triệu 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: 2.292.189.000.000 hoặc Hai nghìn hai trăm chín mươi hai tỷ, một trăm tám mươi chín triệu*)

INH
G TÂM
H VU
À TÀI
INH
DUON

- 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 trả 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 trả 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 ký 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 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;

- 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 của UBND tỉnh và Thông báo nộp tiền của Chi Cục Thuế khu vực V, người trúng đấu giá có trách nhiệm:

- Nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế (*Sau khi đã trừ đi số tiền đặt trước tham gia đấu giá*). Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo bằng văn bản đến Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm trình UBND tỉnh ban hành Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định

- Đầu tư thực hiện Dự án theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ trương đầu tư được phê duyệt, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Liên hệ với các Sở Nông nghiệp và Môi trường; Xây dựng, Tài chính; Công thương, 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.

3. Việc chấm dứt dự án đầu tư, thu hồi đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật đất đai nếu Nhà đầu tư vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết, chậm đưa dự án vào hoạt động

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 mua hồ sơ đấu giá;
- Lưu: VT; hồ sơ.



Hoàng Văn Sơn