

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TÂY NINH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN
Số: 300/QC-TTĐVĐG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do - Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày 28 tháng 6 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Đấu giá tài sản là quyền sử dụng 322.500m² đất thực hiện dự án
Khu tham quan chuyên đề, nghỉ dưỡng trên đỉnh Núi Bà Đen
của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh**

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật đấu thầu năm 2023; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu năm 2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp Quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTC ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh về việc đổi tên Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh thành Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 27/2025/HĐDV-ĐGTS ngày 28/6/2025 ký giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh về việc đấu giá là quyền sử dụng 322.500m² đất thực hiện dự án Khu tham quan chuyên đề, nghỉ dưỡng trên đỉnh Núi Bà Đen, tại xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh,



Nay Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh xây dựng Quy chế cuộc đấu giá tài sản như sau:

I. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

1. Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, lô tài sản hoặc tài sản riêng lẻ, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá:

* Người có tài sản đấu giá: **Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh**; địa chỉ: Số 606 đường 30/4, Khu phố 5, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

*** Tên tài sản đấu giá:**

Tài sản đấu giá là quyền sử dụng **322.500m²** đất thực hiện dự án Khu tham quan chuyên đề, nghỉ dưỡng trên đỉnh Núi Bà Đen, tại xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh như sau:

1.1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với khu đất đấu giá, nguồn gốc đất.

- Vị trí khu đất đấu giá: xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Diện tích khu đất đấu giá: **322.500,0m²** (theo bản trích đo chính lý bản đồ địa chính số 666/SĐ-TĐCL, tỷ lệ 1:7.000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh lập ngày 28/11/2024 và được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) xác nhận ngày 04/12/2024).

- Loại đất: Theo Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Giá trị tài sản trên đất: **4.294.323.000đ**. (Viết bằng chữ: Bốn tỷ hai trăm chín mươi bốn triệu ba trăm hai mươi ba nghìn đồng).

- Nguồn gốc đất: Đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh.

1.2. Mục đích sử dụng đất, hình thức cho thuê đất, thời hạn thuê đất của khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

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

- Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Quyết định cho thuê đất có hiệu lực.

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian tổ chức xem tài sản trực tiếp trong giờ hành chính ít nhất là **03 ngày làm việc liên tục** kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá (Ngày 31/7/2025).

- Địa điểm xem tài sản: Khu du lịch Quốc gia Núi Bà Đen; địa điểm: tại xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

Thời gian, địa điểm tham khảo, đăng ký mua và nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá trong giờ hành chính kể từ **07 giờ 00 phút ngày 30/6/2025 đến hết 17 giờ 00 phút, ngày 16/7/2025** (thứ 4), tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh; Địa chỉ: Tầng 4, Số 082 Trần Hưng Đạo, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4. Giá khởi điểm: 819.355.432.500 đồng.

5. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

- a. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng**
- b. Tiền đặt trước (từ 10% đến 20%): **163.871.086.500 đồng.**
- c. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến đến **17 giờ 00 phút ngày 30/7/2025.**

- Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh**; số tài khoản **5700.201.009.892**, mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tây Ninh.

- Người tham gia đấu giá có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng (Theo điểm 1, Khoản 24, Điều 1 sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 39 sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản năm 2024).

*** Lưu ý:**

- Khách hàng nộp tiền đặt trước phải đúng tên người tham gia đấu giá, phải ghi đầy đủ thông tin về tên tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá.

- Những người không trúng giá, sau khi kết thúc phiên đấu giá tài sản trong thời hạn **03 ngày làm việc** hoặc trong thời hạn theo thỏa thuận, Trung tâm sẽ đối chiếu theo tờ khai của người đăng ký và chuyển trả số tiền đặt trước và thanh toán lãi (nếu có) bằng chuyển khoản hoặc trả bằng Séc, chi phí sẽ do khách hàng chịu.

6. Bước giá:

Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu và Bước giá là chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm.

Bước giá được quy định chênh lệch tối thiểu là: **2.500.000.000 đồng.**

7. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp các thông tin của tổ chức, cá nhân có liên quan cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (gọi tắt là Trung tâm) khi đăng ký tham gia đấu giá.

- Tài sản đấu giá khách hàng đã được xem, Khách hàng tự đối chiếu thông tin trong hồ sơ với tài sản, hàng hóa về số lượng, chất lượng và giá trị của tài sản, Trung tâm sẽ không chịu trách nhiệm về các khoản nêu trên.

- Khách hàng đã được đọc qua Quy chế cuộc đấu giá tài sản niêm yết tại Trung tâm, tại Công Đấu giá tài sản quốc gia, chấp nhận theo Quy chế cuộc đấu giá và tự nguyện nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp các thông tin của tổ chức, cá nhân có liên quan cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (gọi tắt là Trung tâm) khi đăng ký tham gia đấu giá.

Tài sản đấu giá khách hàng đã được xem. Khách hàng tự đối chiếu thông tin trong hồ sơ với tài sản, hàng hóa về số lượng, chất lượng và giá trị của tài sản, Trung tâm sẽ không chịu trách nhiệm về các khoản nêu trên.

Khách hàng đã được đọc qua Quy chế cuộc đấu giá tài sản niêm yết tại Trung tâm, chấp nhận theo Quy chế cuộc đấu giá và tự nguyện nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

1.1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: (được thực hiện theo Khoản 8, Mục I của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt)

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu của Trung tâm ban hành trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá. (Mẫu số 1)

- Kinh nghiệm triển khai thực hiện dự án. (Mẫu số 2)

- Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính theo quy định của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất. (Mẫu số 3)

- Tiến độ triển khai thực hiện dự án và Cam kết của nhà đầu tư. (Mẫu số 4)

- Giấy ủy quyền hoặc giấy giới thiệu (nếu đại diện tổ chức đăng ký). (Mẫu số 5)

- Khái toán tổng mức đầu tư dự án (nhà đầu tư tự lập dự toán tổng mức đầu tư của dự án).

- Mẫu giấy giới thiệu xem tài sản theo mẫu của Bên có tài sản đấu giá ban hành và có xác nhận (nếu có)

- Bản sao giấy CCCD.

- Bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư.

- Nộp một khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá được quy định trong quy chế cuộc đấu giá.

DANH MỤC HỒ SƠ CÀN NỘP ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

STT	Tên văn bản	Nội dung văn bản
1.	Mẫu số 1	Đơn đăng ký tham gia đấu giá. (Kèm theo mẫu do Trung tâm ban hành: phiếu đăng ký, giấy xem tài sản nếu có và Bản sao giấy CCCD người đại diện + Giấy phép đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh phù hợp).
2.	Mẫu số 2	Kinh nghiệm triển khai thực hiện dự án:

	<p>1. Kinh nghiệm đối với tổ chức:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức tham gia đấu giá phải có kinh nghiệm thực tế là chủ đầu tư của ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng trong lĩnh vực thương mại và dịch vụ du lịch hoặc 01 dự án có hạng mục đầu tư xây dựng trong lĩnh vực thương mại và dịch vụ du lịch; có tổng quy mô diện tích sử dụng của dự án tối thiểu 20 ha và có tổng vốn đầu tư của dự án từ 1.800.000.000.000,0 đồng trở lên. - Nhà đầu tư chứng minh kinh nghiệm phát triển dự án thông qua một trong các tài liệu sau: <ul style="list-style-type: none"> + Giấy Chứng nhận đầu tư; + Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư; + Quyết định chủ trương đầu tư; + Quyết định chấp thuận nhà đầu tư; + Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; + Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai; + Văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu. <p>(Không đáp ứng sẽ bị loại)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức tham gia đấu giá có thể cung cấp thêm các tài liệu khác của dự án để chứng minh việc đáp ứng các yêu cầu về kinh nghiệm phát triển dự án của Nhà đầu tư. Đối với trường hợp liên danh các nhà đầu tư, một hoặc nhiều thành viên liên danh có thể riêng rẽ hoặc cùng nhau dùng kinh nghiệm phát triển dự án của mình để chứng minh liên danh nhà đầu tư đáp ứng tiêu chí về kinh nghiệm phát triển dự án. Yêu cầu bắt buộc Đối với trường hợp liên danh các nhà đầu tư: <ul style="list-style-type: none"> + Có văn bản thỏa thuận liên danh, nêu rõ trách nhiệm từng bên liên danh, cử một bên làm đại diện hợp pháp trong giao dịch, đấu giá, ký hợp đồng. + Tổng hợp năng lực tài chính, kinh nghiệm của từng thành viên để chứng minh đáp ứng đầy đủ điều kiện. + Không có thành viên nào thuộc diện bị cấm tham gia đấu giá, theo luật. + Có văn bản cam kết thực hiện đúng nghĩa vụ về tiến độ, tài chính, đầu tư, môi trường... như một nhà đầu tư độc lập. <p>(Không đáp ứng sẽ bị loại).</p> <p>2. Kinh nghiệm đối với cá nhân:</p> <p>Cá nhân phải có văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện áp dụng đối với tổ chức tham gia đấu giá quy định tại mục (a) khoản 5 phần I Phương án này. Trong văn bản cam kết, nhà đầu tư có trách nhiệm giải trình, làm rõ và chứng minh tính khả thi của nội dung cam kết thành lập tổ chức kinh tế để đảm bảo về việc khi cá nhân thành lập tổ chức kinh tế theo đúng cam kết thì tổ chức kinh tế đó có đủ năng lực, kinh nghiệm để bảo đảm việc triển khai thực hiện dự án theo đúng mục tiêu và tiến độ của Dự án và có đủ năng lực tài chính để bảo đảm việc</p>
--	--

UN JIC GI T (A)

		<p>sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư theo quy định tại Mục 8 của Phương án đấu giá này. Nhà đầu tư cung cấp các tài liệu, hồ sơ theo quy định của pháp luật để chứng minh cho nội dung này (Không đáp ứng sẽ bị loại).</p>
3.	Mẫu số 3	<p>Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính, gồm:</p> <p>Nhà đầu tư: Khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá không đáp ứng sẽ bị loại.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng Khái toán tổng mức đầu tư dự án: 5.349.919.000.000 đồng trở lên. - Quy mô dự án: Thực hiện theo Quyết định số 1079/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của UBND tỉnh Tây Ninh. - Mục tiêu đầu tư: Tạo lập không gian tham quan, du lịch sinh thái mang đặc trưng riêng tại Núi Bà Đen trên cơ sở khai thác tiềm năng về khí hậu, cảnh quan sinh thái tại đỉnh núi, hình thành các khu công viên chuyên đề, không gian trung bày ngoài trời, bảo tàng, công trình tâm linh; đầu tư xây dựng các công trình lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ cao cấp (để bán, cho thuê, cho thuê mua khi đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan); góp phần đưa Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh trở thành khu du lịch sinh thái, đặc sắc, đẳng cấp quốc tế. <p>Hình thành Khu du lịch quốc gia đồng bộ về dịch vụ du lịch, hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tạo nên một tổng thể đô thị - du lịch mang sắc thái riêng của tỉnh Tây Ninh cũng như của khu vực miền Đông Nam Bộ và vùng thành phố Hồ Chí Minh. Đưa Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen trở thành ngành kinh tế mũi nhọn vào năm 2030 theo tinh thần Nghị quyết Trung ương 8 khóa XII.</p> <p>Vốn chủ sở hữu (áp dụng năng lực tài chính theo quy định tại khoản 3 Điều 3 và Điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản, nhà đầu tư phải chứng minh năng lực tài chính): Không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư dự án (802.487.850.00,00 đồng); Vốn chủ sở hữu được xác định căn cứ vào:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán (Không đáp ứng sẽ bị loại). - Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp (Không đáp ứng sẽ bị loại). <p>2. Vốn huy động (Phần vốn còn lại): Tối đa 85% tổng vốn đầu tư dự án (4.547.431.150.000,0 đồng), được xác định thông qua Bản cam kết hỗ trợ tài chính của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính trong nước để thực hiện dự án (Không đáp ứng sẽ bị loại).</p>
4.	Mẫu số 4	<p>Cam kết của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá</p>

		<p>- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cam kết phải tuân thủ theo các quy định về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, bảo vệ môi trường, đất đai và thực hiện đúng theo các nội dung của Phương án này (Không đáp ứng sẽ bị loại).</p> <p>- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cam kết 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 (<i>điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024</i>) (Không đáp ứng sẽ bị loại).</p> <p>- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính: Nộp NSNN về giá trị tài sản trên đất theo Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh phê duyệt giá trị tài sản trên đất chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác Dự án Khu tham quan chuyên đề, nghỉ dưỡng trên đỉnh núi Bà Đen (Không đáp ứng sẽ bị loại).</p> <p>- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cam kết phải sử dụng đất trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc cam kết tiến độ sử dụng đất không quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư được quy định tại Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ nhất, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ hai, trừ trường hợp do bất khả kháng. Trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại (Không đáp ứng sẽ bị loại).</p>
5.	Mẫu số 5	Giấy ủy quyền hoặc giấy giới thiệu (nếu đại diện tổ chức đăng ký).
		<p>Khái toán tổng mức đầu tư của dự án:</p> <p>(Không đáp ứng sẽ bị loại).</p>

*** Lưu ý:**

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp 02 bộ hồ sơ được niêm phong.
- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện đúng theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Nhà đầu tư không đáp ứng 01 trong các tiêu chí quy định sẽ bị loại.

1.2. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:

- Đối tượng:

- + Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013, trừ trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và không thuộc đối

T T G H N B

tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định pháp luật (theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai).

+ Một tổ chức chỉ được một đại diện tham gia đấu giá; đối với Tổng Công ty thì chỉ được một đại diện của Tổng Công ty hoặc một đại diện doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty đó tham gia đấu giá; đối với doanh nghiệp liên doanh thì chỉ được một đại diện của doanh nghiệp đó tham gia đấu giá. Việc đại diện tham gia đấu giá được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

+ Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên (theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai)".

- Điều kiện:

+ Nhà đầu tư nếu đã vi phạm việc sử dụng đất khi thực hiện dự án khác trên địa bàn tỉnh sẽ không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án này.

+ Nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư. Nhà đầu tư trúng đấu giá phải tuân thủ các quy định về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, bảo vệ môi trường, đất đai hiện hành và thực hiện đúng quy mô và tổng mức đầu tư, thời gian đầu tư.

+ Về năng lực tài chính: Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

+ Nhà đầu tư cam kết phải tuân thủ theo các quy định về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, bảo vệ môi trường, đất đai hiện hành và thực hiện đúng quy mô và tổng mức đầu tư khi trúng đấu giá.

*** Trường hợp không được tham gia đấu giá:**

- Những người làm trong tổ chức đấu giá, định giá tài sản quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

- Những người không đủ năng lực hành vi theo quy định.

8. Thời gian công khai thông báo đấu giá:

Tài sản được đăng thông báo đấu giá trên phương tiện thông tin đại chúng, như sau:

- 01 lần trên Đài phát thanh truyền hình Tây Ninh: ngày 30/6/2025 (thứ 2).

- Niêm yết tại trụ sở của Trung tâm DVĐGTS tỉnh Tây Ninh.

- Niêm yết tại trụ sở của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh.

- Niêm yết tại UBND xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra còn đăng thông tin đấu giá tài sản lên trang thông tin điện tử, như sau:

- Đăng 02 lần trên cổng Đấu giá tài sản quốc gia của Bộ Tư pháp, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày, địa chỉ: <https://dgts.moj.gov.vn>.

- Đăng trên Trang thông tin điện tử về tài sản nhà nước của Thời báo tài chính công Việt Nam. Địa chỉ: www.taisancong.vn.

- Đăng thông báo trên Trang thông tin điện tử của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh, địa chỉ: <https://daugia.tayninh.gov.vn>.

- Đăng thông báo trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh, địa chỉ: <https://sotnmt.tayninh.gov.vn>. (do TTPTQĐ tỉnh thực hiện)

9. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **08 giờ 30 phút**, ngày **01/8/2025** (thứ 6).

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: Tầng 4, số 082 Trần Hưng Đạo, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

*** Lưu ý:**

- Những Khách hàng không có tên trong danh sách tham gia đấu giá thì không được tham gia đấu giá. Trường hợp đấu giá thay phải có giấy ủy quyền của tổ chức, cá nhân có tên trong danh sách đấu giá và người được ủy quyền chịu trách nhiệm như người đăng ký chính thức.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng ngày, giờ, địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản theo Quy chế cuộc đấu giá tài sản của Trung tâm. Nếu không sẽ mất tiền đặt trước, mọi khiếu nại không được giải quyết.

- Người tham gia đấu giá phải xuất trình giấy CCCD (hoặc giấy tờ tùy thân khác có dán ảnh) để Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh đối chiếu với danh sách tham gia đấu giá trước khi bước vào phòng đấu giá.

10. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: **Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá.**

Việc đấu giá được thực hiện khi có từ 02 người đăng ký trở lên tham gia đấu giá, không hạn chế số vòng đấu, đấu liên tục cho đến khi phiên đấu giá kết thúc không còn ai tham gia trả giá. Người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

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

*** Trình tự tiến hành phiên đấu giá:**

Khách hàng khi đến Trung tâm đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã được xem và tham khảo qua quy chế cuộc đấu giá. Sau khi khách hàng đăng ký mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước theo quy định và có tên trong danh sách tham gia đấu giá. Tiến hành đấu giá theo cách thức như sau:

Đấu giá viên giới thiệu bản thân, thư ký, người tham dự đấu giá, công bố, điểm danh danh sách người tham gia đấu giá và sinh hoạt Quy chế cuộc đấu giá.

10.1. Vòng đấu thứ nhất:

- Tại Phiên đấu giá tài sản, Trung tâm phát cho mỗi người một tờ phiếu trả giá (theo mẫu của Trung tâm ban hành) để ghi giá muốn trả vào phiếu đấu giá của mình (ghi rõ họ tên, địa chỉ, giá đấu bằng số và bằng chữ), thời gian cho mỗi lần trả giá là trong thời hạn 60 giây.

IN
TÀI
VỤ
ÀI:
+
INF

- Người tham gia đấu giá phải trả giá bằng giá khởi điểm và cộng ít nhất từ bước giá trở lên, khoảng cách quy định bắt buộc của lần trả giá sau so với lần trả giá trước tối thiểu **chênh lệch ít nhất từ một (01) bước giá trở lên được quy định cụ thể tại Quy chế cuộc đấu giá** và không hạn chế mức tối đa (áp dụng bước giá tối thiểu cho các vòng đấu).

Hết thời hạn ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu, kiểm tra số phiếu phát ra và số phiếu thu về; số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất và có sự giám sát của người tham gia đấu giá.

10.2. Vòng đấu thứ hai trở đi

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. Đấu liên tục đến khi không còn người tham gia nào trả giá, thì người có phiếu trả giá cao nhất và giá đã trả phải bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất từ bước giá trở lên là người trúng đấu giá.

*** Lưu ý:**

- Phiếu hợp lệ phải ghi đầy đủ thông tin đã được hướng dẫn theo mẫu đã quy định, không được tẩy xóa và trả giá bằng giá khởi điểm và cộng ít nhất từ bước giá trở lên, nếu thấp hơn xem như vi phạm quy chế cuộc đấu giá của Trung tâm và mọi khiếu nại không được giải quyết.

II. XỬ LÝ VI PHẠM QUY CHẾ ĐẤU GIÁ

1. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm trong các trường hợp sau: (theo khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024).

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá.

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, 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 cuộc đấu giá.

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- 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. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây: (theo khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá)

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá đã trả mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định (mục 1, phần VI nêu trên).

- Từ chối ký biên bản đấu giá (theo khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản).

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận (theo Điều 50 Luật đấu giá tài sản).

- Từ chối kết quả trúng đấu giá (theo Điều 51 Luật đấu giá tài sản).

* **Ghi chú:** Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá thuộc về Đơn vị có tài sản đấu giá (theo khoản 8 Điều 39 Luật đấu giá).

III. MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUNG

1. Xử lý các trường hợp đặc biệt

- Trong trường hợp tại phiên đấu giá, có từ 02 người trở lên cùng trả mức giá cao nhất đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá (Điều 42 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016).

- Hoặc trường hợp có 02 người cùng trả một giá cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì Đấu giá viên sẽ tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá (Sửa đổi, bổ sung điểm d, khoản 2, Điều 42 Luật sửa đổi bổ sung Luật Đấu giá tài sản 27/6/2024).

- Trong trường hợp người trả giá cao nhất từ chối kết quả trúng đấu giá tại phiên đấu giá thì vi phạm Quy chế cuộc đấu giá và bị mất tiền đặt trước, tài sản được bán cho người có giá liền kề; nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng hoặc cao hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá (khoản 1, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016).

- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản thì phiên đấu giá không thành (khoản 1, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản).

2. Điều khoản chung

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh gửi 01 bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh.

- Chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh căn cứ theo quy định pháp luật có trách nhiệm **xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá** và thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh biết danh sách người đáp ứng và không đáp ứng về điều kiện tham gia đấu giá theo tiêu chí đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh thông báo bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá biết về đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Trung tâm DVĐGTS tỉnh Tây Ninh chuyển kết quả đấu giá tài sản gồm biên bản và kèm thông báo nhà đầu tư trúng đấu giá cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh để trình cho cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản và hoàn thiện các thủ tục có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm DVĐGTS tỉnh Tây Ninh sẽ chuyển số tiền đặt trước của người trúng giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh để nộp vào ngân sách nhà nước.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (theo điểm a khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

- Cơ quan thuế thông báo cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh về việc tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (theo điểm d khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp NSNN về giá trị tài sản trên đất là 4.294.323.000 đồng theo Quyết định số 695/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh phê duyệt giá trị tài sản trên đất chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác Dự án Khu tham quan chuyên đề, nghỉ dưỡng trên đỉnh núi Bà Đen.

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh chịu trách nhiệm thông báo kết quả công nhận cho người trúng giá theo quy định, thu tiền đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng giá và quản lý theo quy định hiện hành.

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng liên quan để tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo đúng quy định pháp luật hiện hành và Trung tâm DVĐGTS tỉnh Tây Ninh sẽ không chịu trách nhiệm về việc giao tài sản.

- Số tiền đặt trước được trừ vào nghĩa vụ phải thanh toán của người trúng đấu giá và Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp số tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế. Nếu hết thời hạn nộp tiền mà không nộp đầy đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì xem như tự ý hủy bỏ kết quả đấu giá. Tiền đặt trước sẽ không được hoàn trả lại.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá phải cam kết thực hiện đúng theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quyết định đấu giá cho thuê quyền sử dụng đã được UBND tỉnh phê duyệt. Nếu nhà đầu tư chậm triển khai và đưa dự án vào hoạt động chậm so với tiến độ thì Nhà nước thu hồi dự án và không được bồi thường tất cả chi phí đã đầu tư.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Mọi khiếu nại, tranh chấp liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Cán bộ, Đấu giá viên, viên chức Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh, người có tài sản và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá này./.

Nơi nhận:

- Đơn vị có tài sản;
- Người tham gia đấu giá;
- Đấu giá viên;
- Kế toán;
- Lưu h/s.



Nguyễn Thị Lý

