

SỞ TƯ PHÁP TỈNH ĐẮK LẮK
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 2
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Số: 03 /QC-ĐGTS

Đắk Lắk, ngày 22 tháng 7 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa.

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan về đấu giá tài sản.

Căn cứ Quyết định số 939/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa.

Căn cứ Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa.

Căn cứ Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 33/2025/HĐDVĐGTS ngày 27/6/2025 (kèm theo Phụ lục hợp đồng số 01/33/2025/PLHĐ ngày 22/7/2025 giữa Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tuy Hòa và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk).

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy chế cuộc đấu giá với những nội dung như sau:

Điều 1. Niêm yết việc đấu giá tài sản

1. Tên, địa chỉ của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: **TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 2 TỈNH ĐẮK LẮK.**

Địa chỉ: Số 68 Lê Duẩn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tên, địa chỉ của người có tài sản đấu giá: **CHI NHÁNH TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT KHU VỰC TUY HÒA.**

Địa chỉ: Số 04 Trần Hưng Đạo, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

3. Tên tài sản đấu giá:

a) Danh mục tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa.

- Vị trí, ranh giới khu đất:

+ Khu đất tọa lạc tại xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk).

+ Ranh giới khu đất cụ thể được xác định theo Mảnh trích lục bản đồ địa chính khu đất số 06/TLBĐ-2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên trích lục ngày 30/3/2022, có giới cận như sau:

Phía Đông : Giáp đường Hùng Vương rộng 42m.

Phía Tây : Giáp đường Hà Huy Tập rộng 16m.

Phía Nam : Giáp đường nội bộ rộng 6m.

Phía Bắc : Giáp đường quy hoạch số 14 rộng 40m.

- Diện tích Khu đất: 6.771,9 m².

- Loại đất (mục đích sử dụng đất): Đất ở tại nông thôn (ONT).

* Đất ở bao gồm: đất xây dựng khối nhà chung cư cao cấp kết hợp thương mại - dịch vụ, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng.

- Hạ tầng kỹ thuật và tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có): Khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh; khu vực đầu tư dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối đồng bộ; hiện trạng đất trống không có tài sản trên đất.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Quy hoạch xây dựng

+ Về Quy hoạch sử dụng đất: Phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 23/01/2025.

+ Về Kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Tuy Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 21/3/2025, với mục đích sử dụng đất để đấu giá là đất ở tại nông thôn (ONT).

+ Về Quy hoạch xây dựng: Phù hợp quy hoạch xây dựng theo các quyết định phê duyệt của UBND tỉnh Phú Yên: Số 2153/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng đối với lô đất ký hiệu số 7, đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa; số 442/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 về việc Phê duyệt điều chỉnh chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại lô đất ký hiệu số 7, đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa (tại Quyết định số 2153/QĐ-UBND ngày 27/12/2019).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).

- Thời hạn sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 171 và điểm c, khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2024.

- Nhà đầu tư (người trúng đấu giá) được Nhà nước giao đất không quá 50 năm (theo thời hạn dự án đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 964/QĐ-UBND ngày 15/8/2022).

- Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất (theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15) được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Tiến độ đưa đất vào sử dụng: Thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

- Thông tin về dự án đầu tư: Theo quy định tại mục II của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa (kèm theo Quyết định số 939/QĐ-UBND ngày 06/6/2025).

b) Nơi có tài sản đấu giá: xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk).

c) Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

- Quyết định số 939/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa.

- Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa.

- Quyết định số 1051/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở hỗn hợp cao cấp số 07 phía Tây đường Hùng Vương, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản và hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá

a) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 23/7/2025 đến ngày 28/8/2025 tại nơi tọa lạc khu đất đấu giá (*phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk*).

- Người tham gia đấu giá tài sản liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk để được hướng dẫn xem tài sản đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không xem tài sản đấu giá thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến tài sản đấu giá.

b) Thời gian, địa điểm xem hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá (trong giờ hành chính): Từ ngày 23/7/2025 đến ngày 28/8/2025 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

a) Thời gian, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 23/7/2025 đến 17 giờ 00 phút, ngày 13/8/2025.

b) Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (Số 68 Lê Duẩn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk).

6. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá.

a) Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 23/7/2025 đến 17 giờ 00 phút, ngày 13/8/2025.

b) Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (Số 68 Lê Duẩn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk).

c) Thời gian, địa điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá và niêm phong thùng phiếu đấu giá: Vào lúc **17 giờ 00, ngày 13/8/2025** tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (Số 68 Lê Duẩn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk).

7. Tổng giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 301.282.000.000 đồng (Ba trăm lẻ một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu đồng).

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

a) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng/hồ sơ**.

b) Tiền đặt trước: **60.256.400.000 đồng/hồ sơ** (Sáu mươi tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

c) Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk, nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến trước ngày công bố giá 01 (một) ngày làm việc (chậm nhất ngày 27/8/2025).

d) Hình thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk, số tài khoản: 0751.0000.33579 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Phú Yên (Vietcombank Phú Yên).

Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp không trúng đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk trả lại tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc buổi công bố giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại Điều 3 của Quy chế này.

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

a) Thời gian đăng ký tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 23/7/2025 đến 17 giờ 00 phút, ngày 13/8/2025.

b) Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (Số 68 Lê Duẩn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk).

c) Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.

d) Đối tượng không được tham gia đấu giá Các đối tượng thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

đ) Điều kiện được tham gia đấu giá: Ngoài các điều kiện quy định của Luật Đấu giá tài sản. Tổ chức kinh tế khi tham gia đấu giá cần đáp ứng các điều kiện sau:

- Đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ và một số nội dung sau:

+ Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và khoản 1 Điều 6 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (có tài liệu chứng minh kèm theo). Cụ thể:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án; trường hợp nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

+ Việc xác định vốn thuộc sở hữu được căn cứ vào 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;

+ 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.

- Trường hợp có hai (02) công ty trở lên 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.

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

f) Điều kiện khác để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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 đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (*đối với trường hợp đã chấp hành xong quyết định, bản án, tổ chức tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh*). Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước (theo điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024).

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cam kết và chịu trách nhiệm về tính đúng đắn, trung thực trước pháp luật trong hồ sơ nộp đăng ký tham gia đấu giá tại Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

- Đã nộp đủ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk theo quy định.

- Đã nộp đủ tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk theo quy định.

e) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Tổ chức kinh tế có nhu cầu và đáp ứng điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải mua và nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định. Hồ sơ mời tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ, được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia buổi công bố giá (*văn bản ủy quyền phải được xác nhận hoặc công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật*).

10. Thẩm định điều kiện, năng lực của người tham gia đấu giá

a) Trong thời hạn 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tuy Hòa để xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá.

b) Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tuy Hòa 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 số 2 tỉnh Đắk Lắk 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 (năm) ngày làm việc trước ngày công bố giá.

c) Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk thông báo riêng 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 (ba) ngày làm việc trước ngày công bố giá.

11. Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá

a) Thời gian công bố giá: Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 29 tháng 8 năm 2025.

b) Địa điểm công bố giá: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (Số 68 Lê Duẩn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk).

12. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

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

b) Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

c) Bước giá: không thấp hơn 5% giá khởi điểm của tài sản đấu giá, thực hiện trong trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau và phải tiếp tục tổ chức đấu giá bằng lời nói hoặc bỏ phiếu kín tại phiên đấu giá.

Cụ thể số tiền bước giá là: $301.282.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 15.064.100.000 \text{ đồng}$ (Mười lăm tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu một trăm nghìn đồng).

Điều 2. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, người rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản thì bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định, gồm:

a) 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;

b) 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

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

đ) 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;

e) 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;

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

Điều 3. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 2 của Quy chế này.

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 4: Quy định về phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ

1. Phiếu trả giá hợp lệ phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Phiếu trả giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk phát hành.

b) Phiếu trả giá có ghi đầy đủ, rõ ràng các nội dung trên phiếu trả giá và trùng khớp với nội dung của Quy chế đấu giá, đơn đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và CCCD.

c) Giá trả ghi trong phiếu trả giá phải ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm, trả giá bằng đồng việt nam (VND), số tiền bằng số và bằng chữ phải trùng khớp với nhau.

d) Phiếu trả giá phải viết bằng một màu mực xanh, được ký tên bởi người trả giá (đối với cá nhân) hoặc được ký tên bởi người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của tổ chức tham gia đấu giá (đối với tổ chức).

đ) Phiếu trả giá không bị rách nát, không bị tẩy xóa đến mức không nhìn rõ được giá trả hoặc thông tin về người trả giá hoặc tên tài sản đấu giá.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ: là phiếu trả giá không đáp ứng một trong các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ.

Điều 5: Quy định về cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu đấu giá.

1. Quy định về cách ghi phiếu trả giá: Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và ghi phiếu trả giá theo hướng dẫn như sau:

a) Tên tài sản đấu giá: Ghi đúng tên tài sản đấu giá được nêu trong Quy chế cuộc đấu giá và thông báo đấu giá.

b) Số tiền trả giá: Ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm, trả giá bằng đồng việt nam (VND), số tiền bằng số và bằng chữ phải trùng khớp với nhau.

c) Họ, tên, CCCD, địa chỉ của người trả giá:

- Đối với tổ chức: Ghi tên của tổ chức tham gia đấu giá và phải phù hợp với thông tin trên giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đơn đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và được ký tên bởi người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của tổ chức tham gia đấu giá.

- Đối với cá nhân: Ghi họ, tên, CCCD, địa chỉ của người trả giá và phải phù hợp với thông tin trên căn cước công dân, đơn đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và được ký tên bởi người trả giá.

Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì đựng phiếu trả giá dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu trả giá. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk để bỏ vào thùng phiếu.

2. Thời hạn nộp phiếu trả giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 23/7/2025 đến 17 giờ 00 phút, ngày 13/8/2025.

3. Thủ tục niêm phong thùng phiếu đấu giá: Ngay khi kết thúc thời hạn nhận phiếu trả giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức niêm phong thùng phiếu đấu giá, có sự tham gia niêm phong và chứng kiến của đại diện của những người tham gia đấu giá, các bên tham gia niêm phong cùng ký niêm phong trên thùng phiếu và đóng dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk. Việc niêm phong thùng phiếu đấu giá có lập biên bản ghi lại diễn biến, các bên tham gia niêm phong cùng ký vào biên bản.

4. Thủ tục mở niêm phong thùng phiếu đấu giá: Tại buổi công bố giá, Đấu giá viên điều hành mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì Đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu. Việc giám sát và mở niêm phong thùng phiếu đấu giá có lập biên bản ghi lại diễn biến, các bên tham gia cùng ký vào biên bản.

Điều 6. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá

1. 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.

2. Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của Đấu giá viên điều hành 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.

3. 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.

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 7: Các hành vi bị nghiêm cấm của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác

1. 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;

2. 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

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

5. 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;

6. 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;

7. 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;

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

Điều 8. Trình tự tiến hành buổi công bố giá

1. Điều kiện tổ chức buổi công bố giá: Buổi công bố giá chỉ được tiến hành khi có ít nhất có 02 người đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.

2. Tại buổi công bố giá, đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá, đọc Quy chế cuộc đấu giá, giới thiệu từng tài sản đấu giá, nhắc lại mức giá khởi điểm, phát số cho người tham gia đấu giá, nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ.

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

Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá (trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá), công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá, công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả 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. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

3. Tại buổi công bố 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 giá của

người trả giá liền kê. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

4. Sau khi Đấu giá viên điều hành buổi công bố giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại buổi công bố giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kê là người trúng đấu giá, nếu giá liền kê đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kê chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kê cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kê không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

5. Buổi công bố giá chấm dứt khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Diễn biến của buổi công bố giá được ghi đầy đủ vào biên bản đấu giá tài sản. Biên bản đấu giá tài sản được lập tại buổi công bố giá và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành buổi công bố giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

6. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9. Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Người trúng đấu giá thực hiện nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính có liên quan đến đất đai đúng thời gian vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế ban hành, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) 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 bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.

2. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

3. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo thông báo của cơ quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, 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.

4. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư bị cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá.

Điều 10. Cấp Giấy chứng nhận QSD đất và 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 trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; chi phí liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

Điều 11. Các nội dung cần thiết khác liên quan đến việc tổ chức đấu giá tài sản

1. Người tham gia đấu giá không được mang vũ khí, chất nổ, chất cháy, chất độc hoặc chất nguy hiểm khác vào phòng đấu giá. Tại phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải trang phục lịch sự, giao tiếp có văn hoá, giữ gìn trật tự chung theo sự điều hành của Đấu giá viên, tắt âm điện thoại hoặc cài ở chế độ rung, không được tự ý bỏ ra ngoài phòng đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá nếu vi phạm quy định trên thì Đấu giá viên điều hành buổi công bố giá lập biên bản, truất quyền tham gia đấu giá hoặc đề nghị cấp thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Tại buổi công bố giá, mọi ý kiến thắc mắc hoặc chưa rõ về quy trình, thủ tục đấu giá tài sản hoặc ý kiến khác có liên quan phải được trình bày trước khi Đấu giá viên công bố buổi công bố giá bắt đầu để Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk hoặc người có tài sản xem xét giải quyết, không giải quyết đối với các thắc mắc, khiếu nại trong khi Đấu giá viên đang điều hành đấu giá tài sản.

2. Ngoài ra, việc giải quyết khiếu nại, tố cáo về đấu giá tài sản tuân thủ theo quy định của pháp luật về khiếu nại và tố cáo.

Điều 13. Phạm vi áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá tài sản và những người có liên quan./.

Nơi nhận:

- Người có tài sản đấu giá;
- Người tham gia đấu giá;
- Công đấu giá tài sản quốc gia;
- Lưu: VT, hồ sơ ĐGTS.

GIÁM ĐỐC

 Nguyễn Thị Thu Duyên