

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở đối với 27 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu Vàn Gợi - Đồng Quân và 01 thửa đất thuộc khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025; Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND Thị xã Sơn Tây về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 27 thửa đất thuộc dự án xây dựng HTKT khi đất đấu giá quyền sử dụng đất khu Vàn Gợi - Đồng Quân và 01 thửa đất thuộc khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND Thị xã Sơn Tây về việc Phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1091/QĐ-UBND ngày 05/07/2024 của UBND thị xã Sơn Tây về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND Thị xã Sơn Tây về việc Phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND thị xã Sơn Tây về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 109 thửa đất thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền

sử dụng đất khu Văn Gợi - Đồng Quân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 11/02/2025 của UBND thị xã Sơn Tây về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 57 thửa đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại khu Văn Gợi - Đồng Quân và 01 thửa đất ở tại khu xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các văn bản pháp lý khác có liên quan;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 589/2024/HĐĐG-LV ngày 04/12/2024 và Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 18/2025/PLHĐĐG-LV ngày 12/02/2025 giữa Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 27 thửa đất thuộc khu Văn Gợi - Đồng Quân, phường Viên Sơn và 01 thửa đất thuộc khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Văn Gợi - Đồng Quân và khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Văn Gợi - Đồng Quân và khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội chưa quy định tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Văn Gợi - Đồng Quân và khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Văn Gợi - Đồng Quân và khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá và điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan và tuân thủ quy định của pháp luật;

- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;

- Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

2. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên;

- Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một cuộc đấu giá, phải đảm bảo điều kiện: mỗi thửa đất có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

Điều 4: Khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền mua hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá.

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở đối với 27 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu Văn Gợi - Đồng Quân và 01 thửa đất thuộc khu đất xen kẹt Tiền Huân, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

ST T	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD đất tính theo giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Bước giá (đồng/bước giá)	Tiền bán hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)
I. Khu Văn Gợi - Đồng Quân							
TT - 03		405,5					
1	GB-01	120,5	16.698.000	2.012.109.000	3.000.000	200.000	402.421.000
2	B-01	95,0	16.698.000	1.586.310.000	3.000.000	200.000	317.262.000
3	B-02	95,0	16.698.000	1.586.310.000	3.000.000	200.000	317.262.000
4	B-03	95,0	16.698.000	1.586.310,000	3.000.000	200.000	317.262.000
TT - 04		405,5					
.5	GB-04	120,5	16.698.000	2.012.109.000	3.000.000	200.000	402.421.000
6	B-22	95,0	16.698.000	1.586.310.000	3.000.000	200.000	317.262.000
7	B-23	95,0	16.698.000	1.586.310.000	3.000.000	200.000	317.262.000

ST T	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD đất tính theo giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Bước giá (đồng/bước giá)	Tiền bán hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)
I. Khu Vân Gợi - Đồng Quân							
8	B-24	95,0	16.698.000	1.586.310.000	3.000.000	200.000	317.262.000
TT - 12		388,0					
9	GJ-01	167,0	16.698.000	2.788.566.000	3.000.000	200.000	557.713.000
10	J-02	85,0	16.698.000	1.419.330.000	3.000.000	200.000	283.866.000
11	J-06	136,0	16.698.000	2.270.928.000	3.000.000	200.000	454.185.000
TT - 13		684,5					
12	GK-01	123,5	16.698.000	2.062.203.000	3.000.000	200.000	412.440.000
13	K-01	85,0	16.698.000	1.419.330.000	3.000.000	200.000	283.866.000
14	K-02	85,0	16.698.000	1.419.330.000	3.000.000	200.000	283.866.000
15	K-03	85,0	16.698.000	1.419.330.000	3.000.000	200.000	283.866.000
16	K-04	85,0	16.698.000	1.419.330.000	3.000.000	200.000	283.866.000
17	K-05	85,0	16.698.000	1.419.330.000	3.000.000	200.000	283.866.000
18	K-06	136,0	16.698.000	2.270.928.000	3.000.000	200.000	454.185.000
TT - 14		247,5					
19	GL-01	111,5	16.698.000	1.861.827.000	3.000.000	200.000	372.365.000
20	L-06	136,0	16.698.000	2.270.928.000	3.000.000	200.000	454.185.000
TT - 15		152,0					
21	GM-01	152,0	16.698.000	2.538.096.000	3.000.000	200.000	507.619.000
TT - 16		727,2					
22	GN-01	162,0	16.698.000	2.705.076.000	3.000.000	200.000	541.015.000
23	N-01	84,2	16.698.000	1.405.971.600	3.000.000	200.000	281.194.000
24	N-02	90,0	16.698.000	1.502.820.000	3.000.000	200.000	300.564.000
25	N-03	90,0	16.698.000	1.502.820.000	3.000.000	200.000	300.564.000
26	N-04	144,0	16.698.000	2.404.512.000	3.000.000	200.000	480.902.000
27	N-05	157,0	16.698.000	2.621.586.000	3.000.000	200.000	524.317.000
Tổng cộng		3.010,2		50.264.319.600			10.052.858.000
II. Khu Tiền Hoàn							
28	Lô 01	136,0	10.350.000	1.407.600.000	100.000	200.000	281.520.000

Giá trúng đấu giá là giá trả cao nhất cho từng lô đất được ghi trong tại biên bản đấu giá theo quy định của pháp luật.

(Giá khởi điểm và Giá trúng đấu giá chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật).

2. Tiền đặt trước áp dụng cho các thửa đất: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định bằng 20% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt *(như bảng trên)*.

3. Giá khởi điểm:

- **Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất:** Được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt tại Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 11/02/2025.

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu thứ hai trở đi:** Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

4. Bước giá áp dụng đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá: *Theo bảng trên.*

Điều 5: Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị (ODT).
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 6: Thông tin về vị trí, ranh giới, diện tích và hạ tầng kỹ thuật của các thửa đất *(Quy định tại Phương án đấu giá QSD đất ban hành kèm theo Quyết định số 1757/QĐ-UBND và 1758/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND thị xã Sơn Tây).*

Điều 7: Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá *(Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016).*

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

- **Hình thức đấu giá:**

+ Đối với 27 thửa đất thuộc khu Vàn Gợi - Đồng Quân: Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và **tối thiểu 05 vòng đấu giá bắt buộc** *(trừ trường hợp nếu tại vòng đấu bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 05, đã có mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt cộng thêm 05 bước giá thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không có ai tham gia trả giá).*

+ Đối với 01 thửa đất thuộc khu Tiền Huân: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và **tối thiểu 03 vòng đấu giá bắt buộc** *(trừ trường hợp nếu tại vòng đấu bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 03, đã có mức giá trả hợp lệ cao nhất của*

vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt cộng thêm 03 bước giá thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không có ai tham gia trả giá).

- **Nguyên tắc đấu giá tài sản:** Việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc theo quy định:

- + Tuân thủ quy định của pháp luật;
- + Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;
- + Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;

- **Điều kiện tổ chức đấu giá:**

+ Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, tại cuộc đấu giá phải có ít nhất 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

+ Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời tham gia đấu giá (tối đa bằng với số lượng thửa đất đưa ra đấu giá). Mỗi một hồ sơ tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01 (một) thửa đất đồng thời phải nộp 01 (một) khoản tiền đặt trước theo quy định tại quy chế này.

+ Trường hợp, vì lý do khách quan mà không tổ chức được cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

Điều 8: Đối tượng, điều kiện và các trường hợp không được tham gia đấu giá.

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Đối tượng tham gia đấu giá là: Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và không thuộc các trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá thì một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận đại diện ủy quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác. Người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật).

Trường hợp người có tên đăng ký tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam mà cần thiết phải có người hỗ trợ việc viết phiếu trả giá thì phải chủ động thông báo với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt hoặc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây trước khi mở cuộc đấu giá để xem xét quyết định việc hỗ trợ người tham gia đấu giá theo đúng quy định pháp luật.

2. Điều kiện tham gia đấu giá (Khoản 4.1 Điều 4 Quyết định số 1757/QĐ-UBND và 1758/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND thị xã Sơn Tây):

- Có Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành) và nộp đầy đủ thành phần hồ sơ theo yêu cầu.

- Nộp đủ các khoản tiền hồ sơ, tiền đặt trước theo quy định.

- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

3. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá. Người trực tiếp giám định, định giá tài sản; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

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

- Các trường hợp không đáp ứng điều kiện tại mục 1 và mục 2 của Điều này.

Điều 9: Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất.

- Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt thông báo công khai việc đấu giá ít nhất một lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và hai lần trên trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, thời gian thông báo công khai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá;

- Thực hiện niêm yết Hồ sơ đăng ký đấu giá bằng bản giấy tại trụ sở đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và thực hiện cung cấp Hồ sơ đăng ký đấu giá bằng bản số để thực hiện niêm yết công khai trên Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây.

- Đồng thời với việc đăng thông báo công khai, Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình; Nơi tổ chức cuộc đấu giá; UBND TX Sơn Tây, Ủy ban nhân dân phường Viên Sơn và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Điều 10: Thời gian, địa điểm kiểm tra thực địa khu đất (Khoản 22 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây tổ chức kiểm tra thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc: Ngày 26/02/2025 đến 28/02/2025 (Giờ hành chính). Khách hàng có nhu cầu đi thực địa tự bố trí phương tiện đi lại

Điều 11: Tham khảo hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất, thời gian phát hành và tiếp nhận hồ sơ, cách thức thực hiện đăng ký tham gia đấu giá:

- **Tham khảo thông tin mời đấu giá** tại Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản - Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn>), Cổng thông tin điện tử UBND thị xã Sơn Tây (<http://sontay.hanoi.gov.vn/>) và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt: <https://lacvietauction.vn>

** Lưu ý: Khách hàng có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt hoặc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.*

- Tham khảo thông tin hồ sơ mời đấu giá trực tiếp tại địa điểm:

+ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây, địa chỉ: Số 14 Lê Lợi, phường Ngô Quyền, TX Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, địa chỉ: Số 49 Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- **Thời gian phát hành và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá** (liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc):

+ Thời gian: Từ 08 giờ 00 phút ngày 18/02/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2025 (Giờ hành chính, trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày nghỉ lễ).

Địa điểm:

+ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây, địa chỉ: Số 14 Lê Lợi, phường Ngô Quyền, TX Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, địa chỉ: Số 49 Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- **Cách thức thực hiện đăng ký tham gia đấu giá:**

+ Cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá và đủ điều kiện đấu giá, có thể tham khảo hồ sơ mời đấu giá và nộp hồ sơ đăng ký đấu giá theo quy định (các tài liệu cụ thể của Hồ sơ đăng ký đấu giá quy định tại Điều 13 của Quy chế này).

+ Cá nhân có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất theo thông báo mời đấu giá đã phát hành và tham gia trả giá đấu giá cho các thửa đất đăng ký đủ điều kiện được tổ chức trong cùng cuộc đấu giá, nhưng phải tham khảo thông tin hồ sơ mời đấu giá, nộp số tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá cụ thể của từng vị trí khu đấu giá theo Thông báo mời đấu giá đã công khai.

Điều 12: Tiền mua hồ sơ và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá.

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp các khoản tiền đăng ký tham gia đấu giá theo quy định là:

- Tiền hồ sơ (*Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính*): **200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất** đăng ký đấu giá (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên thửa đất)

- Hình thức nộp tiền hồ sơ đấu giá: Nộp tiền mặt (có phiếu thu tiền) tại các địa điểm bán và thu hồ sơ theo thông báo đấu giá của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành.

Lưu ý:

- *Mỗi khách hàng nộp hồ sơ phải có ít nhất 01 phiếu thu tiền mua hồ sơ bản gốc.*

- *Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt chỉ xuất hoá đơn tiền mua hồ sơ cho khách hàng có tên trên Đơn đăng ký tham gia đấu giá.*

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá (*liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc*): Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định (bằng 20% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm của tài sản đấu giá). Chi tiết về số tiền đặt trước tương ứng từng thửa đất đấu giá quy định tại Bảng thông tin tại Điều 4 Quy chế này.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: **Từ 8 giờ 00 phút ngày 18/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2025** bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản theo thông tin sau:



- *Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt*

- *Số tài khoản: 222288882288*

- *Tại: Ngân hàng TMCP Lạc Phát Việt Nam (LPBank)*

+ Nội dung: “... Họ tên người tham gia đấu giá...” “... số CMND/CCCD...”, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (số lượng) thửa, thuộc khu đất (Khu Vành Gai - Đồng Quân hoặc khu Tiên Huân).

Ví dụ: Nguyễn Văn A 151896789 NTDT 03 thửa, khu Vành Gai – Đồng Quân, phường Viên Sơn, TX Sơn Tây.

Lưu ý:

- Nội dung nộp tiền đặt trước khách hàng không ghi thông tin cụ thể thửa đất đăng ký tham gia đấu giá. Trừ trường hợp khách hàng đăng ký tham gia nhiều hồ sơ nhưng nộp cọc ít hơn số lượng hồ sơ đã đăng ký tham gia đấu giá thì khách hàng phải thể hiện rõ nội dung nộp tiền đặt trước đối với thửa đất đăng ký tham gia hoặc nộp lại văn bản xác nhận đăng ký thửa đất trong thời gian quy định.

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá báo “Có” vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17 giờ 00 phút ngày 05/03/2025 thì người đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tự bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá (đặc biệt là ký hiệu thửa đất đấu giá) theo quy định; Chỉ ghi số lượng thửa đất, không ghi ký hiệu thửa đất đăng ký trong Nội dung giấy nộp tiền đặt trước hoặc Phiếu thu tiền hồ sơ.

3. Xử lý tiền đặt trước:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 27 Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước theo một trong hai cách thức sau:

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước qua tài khoản ngân hàng của chính người tham gia đấu giá theo thông tin số tài khoản đã cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt khi đăng ký tham gia đấu giá và chịu mọi chi phí phát sinh theo quy định mức phí của Tổ chức tín dụng/Ngân hàng khi nhận lại khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (nếu có).

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước bằng tiền mặt thông qua việc người tham gia đấu giá xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu đã dùng để đăng ký tham gia đấu giá (có thông tin rõ ràng, chính xác và còn hiệu lực) tại địa điểm giao dịch của Ngân hàng theo Thông báo về việc trả tiền đặt trước.

- Trường hợp 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 sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 13: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ gồm

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt). Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký, ghi rõ họ tên. Sau đó, bỏ Đơn đăng ký tham gia đấu giá vào **01 phong bì nhỏ** (ghi tên ở mặt trước, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín).

- Bản sao các giấy tờ sau (trình bản gốc khi nộp hồ sơ): CCCD hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn). Trường hợp các Giấy tờ nêu trên bị thất lạc hoặc bị thu hồi theo quy định phải có xác nhận cư trú của cơ quan công an địa phương nơi đăng ký thường trú.

- **Bản gốc** Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phát hành.

- Bản sao chứng từ xác định khoản tiền đặt trước người tham gia đấu giá đã nộp (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Uỷ nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng hoặc Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về việc nộp khoản tiền đặt trước.

- Giấy uỷ quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ kèm theo bản sao chứng thực CCCD/HC (còn thời hạn) của người được uỷ quyền (nếu có).

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá không ghi cụ thể số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá khi nộp tiền đặt trước, không tiết lộ thông tin số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá cho bất kỳ ai, kể cả khi nộp hồ sơ.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt trong thời hạn quy định tại địa điểm thu hồ sơ nêu trên để xét duyệt điều kiện tham gia cuộc đấu giá theo quy định;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

Điều 14: Rút lại đăng ký tham gia đấu giá.

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, người đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá có nguyện vọng xin rút đơn đăng ký cần làm đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá, nộp trực tiếp tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá. Tiền mua hồ sơ sẽ không được hoàn trả trong trường hợp tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đã xuất hoá đơn cho khách hàng, trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức. Tiền đặt trước của Người tham gia đấu giá đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá.

Sau khi đã hết thời hạn nêu trên thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà có nguyện vọng xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp thuận.

Điều 15: Xác định điều kiện người tham gia đấu giá:

Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham đấu giá quyền sử dụng đất tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

Điều 16: Thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá.

- Thời gian tổ chức đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 08/03/2025 (Thứ Bảy).**

- Địa điểm: Hội trường UBND thị xã Sơn Tây - Số 01 Phó Đức Chính, phường Ngô Quyền, TX Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

- Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sẽ thông báo công khai tại trụ sở Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây và trụ sở Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá khi đến tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình giấy tờ tùy thân như Căn cước công dân, Hộ chiếu (Còn thời hạn) đã đăng ký, trường hợp ủy quyền tham gia cuộc đấu giá thì phải có Văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định.

Điều 17: Trình tự tổ chức cuộc đấu giá (Khoản 1 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016).

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo trình tự:

- 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 Nội quy phòng đấu giá, phổ biến Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá;

- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu đấu giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

- Điều hành việc trả giá theo quy định, công bố nội dung thông tin giá trả cao nhất đối với từng thửa đất.

- Thủ tục đấu:

+ **Đối với 27 thửa đất thuộc khu Văn Gợi - Đồng Quân:** Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu 05 vòng đấu giá bắt buộc.

+ **Đối với 01 thửa đất thuộc khu Tiền Huân:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu 03 vòng đấu giá bắt buộc.

Điều 18: Cách thức tiến hành bỏ phiếu

1. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá như sau:

- Tất cả những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá.

- Tất cả những người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và đã được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia trả giá tối thiểu 05 vòng đấu giá bắt buộc (Đối với 27 thửa đất thuộc khu Vạn Gợi - Đồng Quân) và tối thiểu 03 vòng đấu giá bắt buộc (Đối với 01 thửa đất thuộc khu Tiền Huân) (*trừ trường hợp nếu tại vòng đấu bất kỳ nào trước số vòng bắt buộc, đã có mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt cộng thêm số bước giá yêu cầu thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không có ai tham gia trả giá*).

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (hoặc số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá), ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những Người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

- Thời gian viết và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá do Đấu giá viên quy định nhưng không quá **15 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu).

- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt và được xác định cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo.

- Nếu viết nhầm, sai sót, có thể yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu). Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

2. Một số tình huống quy định cụ thể tại cuộc đấu giá:

- **Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ trong các vòng đấu giá bắt buộc đầu**

tiên, người tham gia đấu giá viết “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá, từ chối tham gia đấu giá” vào phần trả giá trên phiếu thì coi là vi phạm quy chế cuộc đấu giá và quy định pháp luật về việc tham gia đấu giá (*trừ trường hợp đã có mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt cộng thêm số bước giá yêu cầu thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo trong số vòng bắt buộc không có ai tham gia trả giá*).

- **Trường hợp tại vòng đấu giá bắt buộc cuối cùng** mà thừa đất chỉ có duy nhất một người tham gia đấu giá trả giá hợp lệ cao nhất (tất cả những người tham gia đấu giá khác không trả giá hoặc trả giá không hợp lệ hoặc từ chối tham gia đấu giá hoặc vi phạm quy chế cuộc đấu giá...) thì người trả giá hợp lệ cao nhất và không vi phạm quy chế cuộc đấu giá được xác định là người trúng đấu giá.

- **Trường hợp sau khi kết thúc số vòng đấu giá bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:**

+ Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp hoặc tất cả phiếu của người tham gia đấu giá không hợp lệ tại vòng này, thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá.

Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) người tham gia đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng trả mức giá trả hợp lệ 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. Nếu trong số những người có giá trả 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 tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá nếu có người muốn đấu giá tiếp thì đấu giá viên tiến hành tổ chức đấu giá tiếp.

+ Người tham gia đấu giá viết nội dung “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá” trên phiếu trả giá và bỏ phiếu này vào hòm phiếu theo quy định, mà không thể hiện bằng lời nói. Thì từ những vòng đấu giá tiếp theo, người đã viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá” sẽ không được nhận phiếu trả giá và không được tham gia trả giá các vòng sau.

Điều 19. Giá trả hợp lệ, Giá trúng đấu giá, Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ, các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

1. Giá trả hợp lệ

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01m² đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với **số tự nhiên** lần bước giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).

- **Công thức trả giá:** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 1,2,3,4,5,6...vv).

- **Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá + 01 bước giá (đồng/m²).**

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá

Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt, giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất ở vòng đấu cuối cùng (*từ vòng bắt buộc trở đi, trừ trường hợp nếu tại vòng đấu bất kỳ nào trước vòng đấu giá bắt buộc, đã có mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt cộng thêm số bước giá yêu cầu tối thiểu thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không có ai tham gia trả giá*) được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đáp ứng tất cả các yêu cầu sau:

- Phiếu có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt

- Phiếu không bị rách rời, được viết bằng một màu mực, không được viết bằng bút màu đỏ. Trường hợp viết nhầm, có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu thì 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 khi yêu cầu đổi phiếu.

- Ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ đăng ký tham đấu giá;

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Giá trả bằng số phải được viết bằng số, giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá (*trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá"*).

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

- Trường hợp không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp thì phải có ý kiến phản đối ngay khi đấu giá viên thông báo mức giá làm tròn theo công thức giá hợp lệ và trước khi đấu giá viên công bố kết quả đấu giá của vòng đấu giá. Trường hợp không đồng ý làm tròn giá thì mức giá ghi trên Phiếu trả giá được coi là không hợp lệ vì có giá trả không phù hợp quy định về giá hợp lệ và không được tiếp tục trả giá vòng tiếp theo.

- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, phải ghi đầy đủ các hàng đơn vị triệu, trăm, nghìn đồng theo 01 mét vuông đất; không được viết tắt. Giá trả phải đúng bước giá quy định theo Mục 1 về Giá trả hợp lệ.

- Phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người tham gia đấu giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người đại diện theo ủy quyền).

- Được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

Lưu ý: Trường hợp Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ và việc ký tên, ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu trả giá), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn bị coi là phiếu không hợp lệ.

4. Phiếu trả giá không hợp lệ

Phiếu trả giá được xét là không hợp lệ trong các trường hợp sau:

- + Giá trả bằng chữ không có nghĩa.
- + Phiếu trả giá có giá trả **thấp hơn hoặc bằng** giá khởi điểm của vòng đấu giá.
- + Phiếu trả giá thiếu một trong các yêu cầu ghi giá trả bằng chữ, giá trả bằng số, chữ ký và đầy đủ họ tên người tham gia đấu giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì là chữ ký và đầy đủ họ và tên của người đại diện theo ủy quyền).
- + Phiếu trả giá không đáp ứng được yêu cầu tại Mục 3 Điều này.

5. Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định;
- Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá;
- Không ký tên, ghi đầy đủ họ tên vào phiếu trả giá;
- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá;
- Giá trả không hợp lệ;
- Phiếu trả giá không hợp lệ;
- Rút lại giá đã trả.

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy định tại Quy chế này mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 20. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 1m² đất ở vòng đấu cuối cùng (trừ trường hợp nếu tại vòng đấu bất kỳ nào trước số vòng đấu giá bắt buộc, đã có mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt cộng thêm số bước giá yêu cầu thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không có ai tham gia trả giá) hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Quy chế này.

- Người trúng đấu giá được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên.

Điều 21. Rút lại giá đã trả

- Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc 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 cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản.

Điều 22. Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, 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 kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất (giá liền kề và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất, được tính bằng giá trả cho 01m² đất nhân với diện tích thửa đất).

- Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kề trở lên (giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá) và đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu những người trả giá liền kề cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức

bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp giá liên 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 liên kê không chấp nhận trúng đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 23. Biên bản đấu giá

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

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 24. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự cuộc đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 điều 39 Luật Đấu giá tài sản;

- Được từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Người tham gia đấu giá khi đến tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu, có mặt đúng giờ. Tại cuộc đấu giá, người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu và **văn bản ủy quyền hợp lệ có**

xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng (*nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn uỷ quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...*).

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xác định là người đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá, ...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt hoặc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây và phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định

Điều 25. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất theo quy định;
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;
- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

- Ký biên bản đấu giá;
- Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật;
- Nộp đủ và đúng hạn tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế;
- Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng;
- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan;
- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:

+ Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt;

+ Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn huyện;

+ Khi xây dựng xong công trình người trúng giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

Điều 26: Nội quy phòng đấu giá.

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham gia, tham dự cuộc đấu giá phải tuân thủ nội quy phòng đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt) ban hành.

1. Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá người không phải là đại biểu - khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự cuộc đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại cuộc đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo Thông báo và Quy chế đã được ban hành.

3. Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

5. Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong cuộc đấu giá.

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. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 27. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

1. Các trường hợp 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 bao gồm:

- 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 đùm 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;

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

2. Các trường hợp vi phạm theo khoản 5 Điều 19 của Quy chế này.

Điều 28. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. 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.

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

4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

6. Bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp hoặc nộp không đúng quy định tại Thông báo nộp tiền của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp số lượng người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tổ chức đấu giá thì Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây sẽ thông báo về việc hoãn mở phiên đấu giá theo dự kiến, có thể thực hiện gia hạn thời gian tổ chức đấu giá hoặc tạm dừng để tổ chức đấu giá vào các lần sau theo quy định của pháp luật. Những người đã đăng ký đấu giá và đã nộp tiền đặt trước có thể rút tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước hoặc chấp nhận chờ đợi mà không được đưa ra bất cứ điều kiện nào.

Điều 29. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Phương án đấu giá và Quy chế này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào các mức độ và tính chất của hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật

- Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

- Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị 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.

- Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

Điều 30. Điều khoản chung:

- Người đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được hiểu là đã nghiên cứu kỹ các tài liệu và tìm hiểu về thông tin khu đất đấu giá.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng tải công khai, đề nghị người đăng ký tham gia đấu giá tham khảo kỹ các thông tin trước khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người đăng ký tham gia đấu giá.

- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, các cá nhân, tổ chức có liên quan, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thùy Giang