

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ
Số: 55/2025/QCĐG

Căn cứ:

Bộ luật dân sự được Quốc hội khóa XI nước Cộng hòa XHCN Việt Nam ngày 24/11/2015;

Luật Đất đai số 2024 số 31/2024/QH15;

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

Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025.

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; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016;

Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định về cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

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

Quyết định số 1311/QĐ-BTP 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;

Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND thành phố về việc giao 9.882,63 m2 đất tại xã Tam Hiệp, huyện Phúc Thọ cho UBND huyện Phúc Thọ để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu Cống Nội, xã Tam Hiệp, huyện Phúc Thọ;

Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 51 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu Cống Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 51 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu Cống Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội.

Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 22/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 51 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu Cổng Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội.

Quyết định 251/QĐ-BQLDA ngày 03/11/2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn về việc phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất từ LK01-16 đến LK01-25 khu Cổng Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 55/2025/HDDV-TTĐVDGTS ngày 11/11/2025 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn về việc tổ chức đấu giá tài sản.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất do Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Người có tài sản đấu giá) thực hiện gồm các điều khoản sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá và các thông tin liên quan.

1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước: Quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất ký hiệu từ LK01-16 đến LK01-25 tại khu Cổng Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng giá trị thửa đất theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền mua hồ sơ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)
1	LK01-16	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
2	LK01-17	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
3	LK01-18	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
4	LK01-19	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
5	LK01-20	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
6	LK01-21	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
7	LK01-22	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
8	LK01-23	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
9	LK01-24	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
10	LK01-25	90	5 tầng	100%	6.452.000	580.680.000	100.000	116.136.000
	Tổng	900				5.806.800.000		

2. Cách thức bán: Bán lẻ từng thửa đất. Các thửa đất được đấu giá cùng một lúc.

3. Nguồn gốc tài sản: Là quyền sử dụng đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá:

- Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND thành phố về việc giao 9.882,63 m² đất tại xã Tam Hiệp, huyện Phúc Thọ cho UBND huyện Phúc Thọ để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu Cổng Nội, xã Tam Hiệp, huyện Phúc Thọ;

- Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 51 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu Cổng Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 51 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu Cổng Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 22/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 51 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu Cổng Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội.

- Quyết định 251/QĐ-BQLDA ngày 03/11/2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn về việc phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất từ LK01-16 đến LK01-25 khu Cổng Nội, xã Tam Hiệp (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

- Sơ đồ các thửa đất đấu giá.

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

6. Hình thức đấu giá: Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 (ba) vòng.

Điều 2. Kế hoạch tổ chức đấu giá:

- Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ ngày 14/11/2025 đến ngày 02/12/2025 tại trụ sở Trung tâm và trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn.

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

+ Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00 ngày 14/11/2025, kết thúc 17h00 ngày 02/12/2025.

+ Tại trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: xã Hát Môn, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00 ngày 14/11/2025, kết thúc 17h00 ngày 02/12/2025.

- Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00 ngày 14/11/2025, kết thúc 17h00 ngày 02/12/2025.

+ Tại trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội: Từ 8h00 ngày 01/12/2025 đến 17h00 ngày 02/12/2025.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 8h00 ngày 14/11/2025, kết thúc 17h00 ngày 02/12/2025.

- Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Ngày 26, 27, 28/11/2025 tại nơi có tài sản.

- Thời gian xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia phiên đấu giá: Ngày

03/12/2025.

- Thời gian thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá: Ngày 03/12/2025.

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 8h30 ngày 05/12/2025 tại Hội trường Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn. Người tham gia đấu giá có mặt tại Hội trường lúc 8h00 để làm thủ tục vào phòng đấu giá. Khi đi đấu giá mang theo CCCD (bản chính) để kiểm tra tư cách.

- Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người 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 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và không thuộc các 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 (sửa đổi, bổ sung 2024); đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước đúng quy định. Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp cho Trung tâm theo quy định trên.

Lưu ý:

+ Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá 01 (một) hay nhiều thửa đất;

+ Người tham gia đấu giá không được tham gia đấu giá thửa đất có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột của mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó.

+ Người đã tham gia đấu giá thửa đất nào thì không được nhận ủy quyền của người khác cùng tham gia đấu giá thửa đất đó. Một người không được nhận ủy quyền cùng lúc của từ 02 người trở lên. Một người chỉ được ủy quyền cho 01 người tham gia đấu giá đối với tất cả các thửa đất mà mình đăng ký đấu giá.

Điều 3: Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

Trung tâm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục các ngày làm việc trong thời gian quy định. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (có đóng dấu treo của Trung tâm).

+ Thông báo đấu giá.

+ Quy chế cuộc đấu giá;

+ Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá.

+ Mẫu Giấy cung cấp thông tin nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá.

Khi bán hồ sơ, Trung tâm thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : 1000920833 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh thăng long - PGD Nguyễn Huệ.

Nội dung : QC55 - MHS - Tên người tham gia đấu giá - Số điện thoại.



Lưu ý: Người muốn tham gia đấu giá nhiều thửa đất thì nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đấu giá. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được trả lại trong mọi trường hợp.

Điều 4: Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

Trung tâm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục các ngày làm việc trong thời gian quy định.

Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, đủ điều kiện tham gia đấu giá gồm các giấy tờ sau:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (bản chính, có dấu treo của Trung tâm).
- CC/CCCD/HC của người đăng ký tham gia đấu giá (bản sao).
- Giấy cung cấp thông tin nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá (bản chính).
- Giấy chứng nhận đã nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước đúng quy định (bản sao), nộp cho Trung tâm sau khi hoàn tất việc nộp tiền.

+ Nếu thuộc trường hợp ủy quyền thì nộp thêm:

- Văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật (bản chính).
- CC/CCCD/HC của người được ủy quyền (bản sao).

Lưu ý:

+ Mỗi phiếu đăng ký tham gia đấu giá được sử dụng để đăng ký đấu giá cho 01 thửa đất. Nếu người tham gia đấu giá đăng ký đấu giá nhiều thửa đất thì nộp số phiếu đăng ký tham gia đấu giá tương ứng.

+ Để đảm bảo thông tin thửa đất đăng ký đấu giá của khách hàng được bảo mật, người tham gia đấu giá cho toàn bộ phiếu đăng ký tham gia đấu giá của mình vào 01 phong bì, dán kín trước sự chứng kiến của cán bộ tiếp nhận hồ sơ của Trung tâm và nộp cùng với các tài liệu khác trong hồ sơ tham gia đấu giá. Phong bì dán phiếu đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng chỉ được mở khi Trung tâm và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tiến hành xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia đấu giá.

Điều 5: Đăng ký tham gia đấu giá.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước đúng quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Trung tâm sẽ thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 6: Tiền đặt trước.

1. Nộp tiền đặt trước.

Khi đăng ký tham gia đấu giá, ngoài việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm. Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : 2212201010480 tại: Ngân hàng Agribank Phúc Thọ.

Nội dung : QC55 - NTĐT - Tên người tham gia đấu giá - Số điện thoại.



Tiền đặt trước phải được báo “Có” trong tài khoản của Trung tâm chậm nhất là 17h00 ngày 02/12/2025 (thời gian được xác định theo sổ phụ ngân hàng). Tất cả các khoản tiền đặt trước báo “Có” trong tài khoản của Trung tâm sau 17h00 ngày 02/12/2025 đều coi là không hợp lệ, không được xem xét đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

Nếu người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước trước thời gian quy định thì phải thông báo cho Trung tâm biết để được hướng dẫn xử lý và chấp thuận.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá nhiều thửa đất thì nộp số tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đấu giá.

2. Xử lý tiền đặt trước.

Lãi suất phát sinh của khoản tiền đặt trước khi ở trong tài khoản của Trung tâm (nếu có) thuộc về người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá chịu chi phí quản lý, giao dịch của ngân hàng (nếu có) đối với khoản tiền đặt trước của mình khi nhận lại tiền ở tài khoản của Trung tâm.

Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá; đã nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá; từ chối tham gia đấu giá trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai; không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thì Trung tâm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

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 giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trung tâm sẽ chuyển tiền đặt cọc cho Người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thuộc về Người có tài sản. Trung tâm sẽ chuyển tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá này cho Người có tài sản đấu giá trong vòng 03 ngày làm việc kể từ khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 7: Xem tài sản đấu giá.

Trung tâm và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn sẽ phối hợp tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản đấu giá trong giờ hành chính theo thời gian quy định.

Người có nhu cầu đi xem tài sản liên hệ với Trung tâm để đăng ký tham gia buổi đi xem do Trung tâm và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tổ chức. Người đi xem tập trung tại nơi có tài sản lúc 9h00' các ngày tổ chức đi xem để được hướng dẫn xem tài sản (phương tiện đi lại do người đi xem tự túc). Người tham gia đấu giá có thể tự đi xem tài sản mà không cần tham gia các buổi đi xem do Trung tâm tổ chức.

Trường hợp người không đi xem tài sản đấu giá nhưng vẫn đăng ký tham gia đấu giá thì coi như người đó đã hiểu rõ về chất lượng và hiện trạng của tài sản đấu giá; nếu tham gia đấu giá và trúng đấu giá thì không được khiếu nại, khiếu kiện về hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá.

Điều 8. Đối tượng được tham gia đấu giá, không được tham gia đấu giá.

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Người 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 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và không thuộc các 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 (sửa đổi, bổ sung 2024); đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước đúng quy định.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản ủy quyền đúng quy định của pháp luật. Người đã tham gia đấu giá thửa đất nào thì không được nhận ủy quyền của người khác cùng tham gia đấu giá thửa đất đó. Một người không được nhận ủy quyền cùng lúc của từ 02 người trở lên. Một người chỉ được ủy quyền cho 01 người tham gia đấu giá đối với tất cả các thửa đất mà mình đăng ký đấu giá.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

a) 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.

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

c) 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.

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này.

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 9: Cách thức đấu giá.

1. Điều hành phiên đấu giá.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá 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; thông báo bước giá và cách áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá; phát số cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu.

Tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để ghi giá muốn trả. Người đăng ký đấu giá nhiều thửa đất được phát số phiếu tương ứng. Thời gian ghi phiếu là 05 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu thời gian ghi phiếu. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu. Thời gian bỏ phiếu là 05 phút kể từ khi hết thời gian ghi phiếu. Hết thời gian bỏ phiếu hoặc chưa hết thời gian bỏ phiếu nhưng tất cả người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu vào thùng phiếu, đấu giá viên sẽ cho mở thùng phiếu để kiểm đếm phiếu, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá và đại diện người có tài sản.

2. Cách ghi phiếu trả giá:

Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin còn thiếu trên phiếu trả giá gồm giá trả bằng số, giá trả bằng chữ và ký, ghi rõ họ tên. Nếu người tham gia đấu giá không muốn trả giá thì viết vào mục giá trả "**Không trả giá**". Người tham gia đấu giá đã không trả giá tại vòng trước thì bị truất quyền tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

Lưu ý: *Phiếu trả giá của vòng 01 và vòng 02, Trung tâm đã in giá khởi điểm trên phiếu. Riêng phiếu trả giá vòng 03, mục giá khởi điểm Trung tâm để trống. Người tham gia đấu giá tự ghi giá khởi điểm vào phiếu trả giá theo thông tin do Đấu giá viên điều hành thông báo công khai sau khi kết thúc vòng 02. Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về sự chính xác của giá khởi điểm do mình ghi vào phiếu trả giá và hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với những hậu quả do việc ghi giá khởi điểm vòng 03 không chính xác vào phiếu trả giá của mình.*

3. Giá khởi điểm của các vòng đấu:

Giá khởi điểm của vòng 1: Là giá khởi điểm do UBND xã Hát Môn phê duyệt, được thông báo công khai khi tổ chức đấu giá.

Giá khởi điểm của vòng 2, vòng 3: Là giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

4. Bước giá: Bước giá áp dụng cho từng vòng đấu cụ thể như sau:

+ **Đối với Vòng 1:** Bước giá là 63.548.000 đồng/m² (Bằng chữ: Sáu mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định).

+ **Đối với Vòng 2, Vòng 3:** Bước giá tối thiểu là 200.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu).

5. Cách áp dụng bước giá: Bước giá được sử dụng để xác định giá trả hợp lệ. Giá trả hợp lệ của các vòng đấu giá như sau:

+ **Đối với Vòng 1:** Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm + (cộng) với bước giá (63.548.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không đúng bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ: $\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + \text{Bước giá}$

Trong đó: Bước giá là 63.548.000 đồng.

+ **Đối với Vòng 2, Vòng 3:** Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với 01 (một) hay nhiều lần mức tối thiểu của bước giá (200.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phân cao hơn giá khởi điểm không là bội số của mức tối thiểu bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ: $\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + N \times \text{Mức tối thiểu của bước giá}$

Trong đó: $N = 1, 2, 3, 4, \dots$; Mức tối thiểu của bước giá là 200.000 đồng

+ Người có giá trả không hợp lệ bị truất quyền tham gia đấu giá.

+ Giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

6. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá thứ 03 hoặc là người trả giá cao nhất của vòng đấu thứ nhất hay vòng đấu thứ hai trong trường hợp tại vòng đấu giá sau liền kề không có ai trả giá hoặc không có ai trả giá hợp lệ.

Trường hợp tại vòng đấu để xác định người trúng đấu giá có từ hai người trở lên cùng trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu 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 tiếp tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

7. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu trả giá do Trung tâm ban hành, có dấu treo của Trung tâm trên phiếu, phiếu được điền đầy đủ giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, đã ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá; phiếu không bị rách rời; giá trả bằng số và bằng chữ phải đọc được có nghĩa Tiếng Việt; có giá trả hợp lệ; không viết bằng bút có mực màu đỏ; được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu trả giá không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của phiếu trả giá không hợp lệ. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 10: Rút lại giá đã trả.

Tại phiên đấu giá, người trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Nếu không có ai trả giá tiếp thì phiên đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá trả thuộc về Người có tài sản đấu giá.

Điều 11: Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người trúng đấu giá 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 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.

Điều 12: Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá.

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì phiên đấu giá không thành.

Điều 13: Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

1. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Không đến tham gia phiên đấu giá.
- Không nộp phiếu trả giá đúng thời gian quy định.
- Phiếu trả giá không hợp lệ, giá trả không hợp lệ.
- Không trả giá.
- Rút lại giá đã trả.
- Gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.
- Không tuân theo sự hướng dẫn của đấu giá viên tại phiên đấu giá.
- Vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (trường hợp bất khả kháng được hiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành).

- 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. Cụ thể như sau:

- + Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên 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 dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- + Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- + Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá 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.
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.
- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

Tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước nói trên thuộc về Người có tài sản đấu giá.

Điều 14: Biên bản đấu giá, chuyển hồ sơ phiên đấu giá.

1. Biên bản đấu giá.

Biên bản đấu giá do Trung tâm lập tại phiên đấu giá sau khi phiên đấu giá kết thúc để ghi lại diễn biến phiên đấu giá. Biên bản đấu giá có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên 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. Biên bản đấu giá được đóng dấu của Trung tâm.

2. Chuyển hồ sơ đấu giá.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Trung tâm chuyển hồ sơ kết quả đấu giá tài sản gồm biên bản đấu giá và thông tin chi tiết của người trúng đấu giá cho Người có tài sản.

Điều 15: Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.
- Chậm nhất 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Điều 16: Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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.

Điều 17: Nội quy phòng đấu giá.

- Chỉ những người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá mới được tham gia phiên đấu giá; Khi tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình CC/CCCD/HC bản chính để Trung tâm kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá. Trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia phiên đấu giá.
- Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá.
- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá.
- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá.
- Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên.
- Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá.
- Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (nếu không được phép của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá).

Điều 17: Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, những hành vi bị nghiêm cấm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

- Được tham gia phiên đấu giá khi được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Tuân thủ mọi quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của Quy chế cuộc đấu giá.

- Khi đã tham gia đấu giá được hiểu là người tham gia đấu giá đã chấp nhận hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá, chấp nhận mọi nội dung của Quy chế cuộc đấu giá này và không có khiếu kiện, khiếu nại gì.

2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

- Ký biên bản đấu giá.

- Thanh toán đầy đủ tiền sử dụng đất theo quy định.

- Được nhận tài sản trúng đấu giá.

- Có quyền sở hữu đối với tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Các quyền và nghĩa vụ khác quy định của pháp luật.

3. Những điều nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá không được vi phạm những điều nghiêm cấm dưới đây; nếu vi phạm thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bị xử lý theo quy định.

- 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 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 phiên 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;*

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

Điều 18: Trách nhiệm của Người có tài sản đấu giá.

- Kiểm tra, giám sát Trung tâm về việc tổ chức đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật.

- Cam kết tài sản đấu giá là tài sản của Người có tài sản đấu giá được phép đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Trung tâm tổ chức cho khách hàng tham quan xem xét hiện trạng tài sản theo kế hoạch của Trung tâm đề ra.

- Xét duyệt khách hàng đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

- Tham dự phiên đấu giá do Trung tâm tổ chức.

- Ký biên bản đấu giá.

- Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

- Theo dõi việc thanh toán tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá.
- Bàn giao đất cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Điều 19: Trách nhiệm của Trung tâm.

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này và pháp luật về đấu giá tài sản.
- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành luật và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 20: Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Trung tâm không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản và việc đăng ký quyền sở hữu và sử dụng tài sản nêu trên.
- Người có tài sản đấu giá chỉ chịu trách nhiệm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá; giải thích rõ cho khách hàng về giá trị, chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định khác của pháp luật và có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.

Điều 21: Tổ chức thực hiện.

Những điều không quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này thì áp dụng theo Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai 2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan đến đấu giá tài sản.

Cán bộ, viên chức, người lao động của Trung tâm, Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và các cá nhân, tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH



Nguyễn Huy Hoàng

