

Số: 101/2026/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 10 tháng 07 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ

Căn cứ Luật Đầu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024; Luật Đất đai năm 2024; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ Các Nghị định của Chính phủ số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 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;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 về quyết định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 06/11/2007 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch vụ đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500 và các Quyết định điều chỉnh có liên quan;

Căn cứ Văn bản số 1992/UBND-NNTN ngày 24/4/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc đấu giá quyền sử dụng đất thương mại thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 1110/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi diện tích đất thương mại, dịch vụ do UBND thị xã Phú Thọ quản lý và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên môi trường để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND thị xã Phú Thọ về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở và dịch ven đường 35m, thị xã Phú Thọ tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Phương án số 501/PAĐG-TTPTQĐPT ngày 09/4/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ về việc đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 22/6/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc duyệt giá khởi điểm và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 347/QĐ-TTPTQĐPT ngày 03/7/2026 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 76/2025/HĐDV-ĐGHDLV ký ngày 10/7/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 1023/TTPTQĐPT-QL&PTQĐ ngày 09/7/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ về việc ban hành bước giá, hình thức đấu giá Quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ;

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

1. *Bước giá* là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

2. *Giá khởi điểm* là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

3. *Website đấu giá trực tuyến* là Trang thông tin đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền là **lacvietauction.vn**, được Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt đưa vào đề án đấu giá trực tuyến và được Sở tư pháp Thành phố Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến theo Quyết định số 163/QĐ-STP ngày 17 tháng 06 năm 2020.

4. *Người mua được tài sản đấu giá* là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

5. *Người tham gia đấu giá* là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Quy chế này.

6. *Người trúng đấu giá* là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

7. *Giá trả hợp lệ* là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá trong thời gian trả giá.

Công thức trả giá hợp lệ: $\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \text{ lần bước giá}$ (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv). Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

8. *Phương thức trả giá lên* là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

9. *Tài sản đấu giá* là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

10. *Đồng tiền sử dụng* trong mọi giao dịch theo Quy chế cuộc đấu giá này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

11. *Ngày* là ngày dương lịch, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

12. *Ngày làm việc* là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

13. *Giờ* là giờ được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến **lacvietauction.vn**, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7.

14. *Thời gian* là thời gian thực và thời gian chuẩn theo tiêu chuẩn quốc tế (GMT) trong đấu giá trực tuyến, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7, độ chính xác là 1/1000 giây.

15. *Các từ ngữ, thuật ngữ khác*: Các từ ngữ, thuật ngữ trong bản Quy chế cuộc 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/QH15 ngày 27/06/2024, Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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 theo Luật số 37/2024/QH15.

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

2. Thông tin về vị trí, diện tích, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

- Vị trí: Phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ, có vị trí cụ thể như sau:
 - + Phía Đông, Tây, Nam, Bắc giáp đường giao thông.
- Diện tích: 4.750,0 m².
- Hiện trạng và hạ tầng kỹ thuật: Hiện trạng khu đất đấu giá có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp về đất đai. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35m, phường Phú Thọ.

3. Thông tin về dự án và quy hoạch xây dựng:

- Về dự án đầu tư: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải thể hiện đầy đủ thông tin chi tiết về dự án đầu tư.
- Về thông tin quy hoạch xây dựng: Tầng cao tối đa 20 tầng; mật độ xây dựng tối đa 65%, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần (Theo Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 06/11/2007 của UBND tỉnh Phú Thọ và Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND thị xã Phú Thọ).

4. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng của diện tích đất đấu giá:

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Thời hạn thuê đất: 50 năm.

5. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (đã được phê duyệt theo Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 22/6/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ) là: **33.250.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba mươi ba tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng).

Trong đó: Vị trí khu đất trong Bảng giá đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Thọ phê duyệt tại Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 “Đoạn đường: Đường Hùng Vương (Quốc lộ 2D) Băng 2,3 (Theo Quy hoạch chi tiết Hạ tầng kỹ thuật 2 bên đường 35 m)” thuộc phường Phú Thọ có giá đất thương mại, dịch vụ là: 7.000.000 đồng/m².

- Bước giá áp dụng trong cả thời gian trả giá (theo Văn bản số 1023/TTPTQĐPT-QL&PTQĐ ngày 09/7/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất Phú Thọ): **50.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).

Điều 4. Người có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ.

Địa chỉ trụ sở: Đường Quang Trung, phường Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

UBND tỉnh Phú Thọ giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

- Trụ sở tại: Số 49, phố Văn Cao, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.

Điều 6. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

+ Xem tài sản đấu giá trực tuyến: Người tham gia đấu giá có thể xem hình ảnh, tài liệu, thông tin pháp lý của tài sản đấu giá tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn.

+ Xem tài sản đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ trước **17h00 ngày 23/7/2026** để được hẹn lịch đi xem thực địa khu đất giá quyền sử dụng đất tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: **24/7/2026; 27/7/2026 và 28/7/2026.**

Lưu ý: Nếu có bất kỳ thắc mắc gì về tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ để được giải đáp. Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc tìm hiểu rõ về hiện trạng và pháp lý của tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 7. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày):

Từ 08h00' ngày 13/7/2026 đến 17h00' ngày 28/7/2026 (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết và nghỉ bù theo quy định) trực tiếp tại các địa điểm tại khoản 2 Điều này.

Lưu ý: Đối với trường hợp người tham gia đấu giá là tổ chức, người mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đem theo bản sao giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức; nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền hợp lệ.

2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.

- Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ, địa chỉ: Đường Quang Trung, phường Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

- Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt – tên miền là: Lacvietauction.vn.

Điều 8. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (căn cứ theo điểm b, khoản 1, Điều 6, Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính) là: **1.000.000 đồng/Hồ sơ** (Bằng chữ: Một triệu đồng trên hồ sơ) (Đã bao gồm thuế VAT).

Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (thông tin tài khoản ngân hàng tại Khoản 3 Điều này) trong thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quy định tại Khoản 1 Điều 7 Quy chế này.

Nội dung chuyển khoản tiền mua hồ sơ: *(Tên người tham gia đấu giá)* nộp tiền mua hồ sơ TGDG QSD đất đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

Lưu ý: Trong trường hợp khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá báo “có” vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17 giờ 00 phút 00 giây ngày 28/7/2026 thì khoản tiền đó không hợp lệ.

2. Tiền đặt trước (căn cứ theo điểm c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **6.650.000.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): **Từ 08h00 ngày 07/8/2026 đến 17h00' ngày 11/8/2026** bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt:

Thông tin tài khoản nhận tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt như sau:

- + Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;
- + Số tài khoản: 1055879979;
- + Tại: Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Phú Thọ;
- + Nội dung: *(Tên người tham gia đấu giá)* nộp tiền đặt trước TGDG QSD đất đối với lô đất thương mại, dịch vụ tại phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá báo “có” vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau **17 giờ 00 phút 00 giây** ngày **11/8/2026** thì người tham gia đấu giá đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Khoản tiền đặt trước của nhà đầu tư trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá. 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. Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.

4. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước theo tài khoản chính chủ của người tham gia đấu giá đã cung cấp.

Lưu ý: Mọi chi phí liên quan đến việc Nộp tiền đặt trước và Nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu.

Điều 9. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; những người không được đăng ký tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ:

1. Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá từ 08h00 ngày 13/7/2026 đến 17h00' ngày 28/7/2026.

2. Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

a. Đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp tại các địa điểm:

- Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.
- Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ, địa chỉ: Đường Quang Trung, phường Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

b. Đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến tại:

- Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt – tên miền là: Lacvietauction.vn.

3. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất số 501/PAĐG-TTPTQĐPT ngày 09/4/2026 đã được phê duyệt theo Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ:

- Tổ chức, cá nhân sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đất thương mại, dịch vụ có ngành nghề đăng ký kinh doanh phù hợp, thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai 2024 và đáp ứng các điều kiện cho thuê đất đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá.

- Trường hợp nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Cá nhân tham gia đấu giá đối với dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế theo Khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

4. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá thuộc đối tượng được tham gia đấu giá (theo quy định tại Phương án đấu giá và theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai 2024) nộp Hồ sơ tham gia đấu giá gồm 03 bộ, được bỏ vào một phong bì dán kín có ghi rõ họ tên, địa chỉ, điện thoại liên hệ ngoài phong bì và phải đáp ứng đủ các yêu cầu, điều kiện theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất số 501/PAĐG-TTPTQĐPT ngày 09/4/2026 đã được phê duyệt theo Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ:

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi trúng đấu giá; đồng thời có cam kết thời gian hoàn thành xây dựng cơ bản của dự án theo quy định, cam kết tổng mức đầu tư dự án phải đảm bảo thực hiện dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

- Có báo cáo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Nội dung chính của Báo cáo đầu tư của người tham gia đấu giá gồm:

- + Tên thông tin chi tiết về dự án đầu tư; chủ dự án;
- + Hình thức đầu tư; mục tiêu đầu tư;
- + Địa điểm xây dựng; quy mô, giải pháp thực hiện dự án;
- + Diện tích sử dụng đất; ranh giới sử dụng đất; các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng...;
- + Tổng mức đầu tư của dự án; hiệu quả của dự án;
- + Thời gian và tiến độ thực hiện dự án;
- + Nguồn vốn; phương án quản lý vận hành dự án;
- + Các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện;
- + Các tài liệu có liên quan đến Dự án đầu tư.

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai:

+ Cam kết việc thực hiện Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Điều kiện năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan. Trong đó:

* Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư Dự án thể hiện trong 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 có kiểm toán vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

* Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá, tại thời điểm tham gia đấu giá nếu đang 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.

* Chứng minh có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng nhằm đáp ứng đủ nguồn vốn theo tổng mức đầu tư.

+ Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Chứng minh có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án: Tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương.

+ 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 tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Việc

xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.
- Được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ thẩm định đủ điều kiện được cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

5. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá thuộc đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ quy định tại Khoản 3 điều này đăng ký tham gia đấu giá theo cách thức sau:

- Bước 1: Người tham gia đấu giá tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá đã được phát hành công khai.

Người tham gia đấu giá đăng ký tài khoản truy cập trang thông tin đấu giá trực tuyến – Lacvietauction.vn để đăng ký tham gia đấu giá. Các thông tin khi đăng ký tài khoản truy cập phải chính xác, trung thực, đầy đủ các thông tin quy định tại Khoản 6 Điều này.

Mỗi cá nhân, tổ chức chỉ được sử dụng duy nhất một tài khoản để đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến.

- Bước 2: Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để nhấn nút gửi yêu cầu đăng ký tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá (tải File scan hồ sơ định dạng đuôi .PDF) trực tuyến trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến - lacvietauction.vn trong thời gian quy định tại Khoản 1 điều này.

- Bước 3: Người tham gia đấu giá nộp **03** (ba) bộ hồ sơ được bỏ vào phong bì dán kín niêm phong có ghi rõ họ tên, địa chỉ, điện thoại liên hệ ngoài phong bì đáp ứng đủ các điều kiện theo Khoản 4 điều này cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tại các địa điểm theo Khoản 2 điều này bằng cách thức nộp trực tiếp hoặc nộp qua đường bưu điện trong thời gian quy định tại Khoản 1 điều này. Trường hợp nộp hồ sơ qua đường bưu điện thì tính theo dấu bưu điện ngày nhận được được hồ sơ tham gia đấu giá.

Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 7 Điều này.

- Bước 4: Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt theo quy định tại Điều 8 Quy chế này.

Lưu ý:

- Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ khi khách hàng thực hiện đầy đủ, hợp lệ các bước yêu cầu nêu trên trong thời gian đăng ký tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền mạng để đảm bảo việc gửi yêu cầu đăng ký tham gia đấu giá trên trang thông tin đấu giá trực tuyến. Đồng thời chịu trách nhiệm về việc nộp đầy đủ, đúng thời gian quy định hồ sơ tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký, đăng tải. Trường hợp có sự nghi ngờ về hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình được bản gốc để tổ chức hành nghề đấu giá đối chiếu, kiểm tra.

- Các trường hợp phản hồi sau thời hạn đăng ký tham gia đấu giá sẽ là không đủ điều kiện tham gia đấu giá kể cả đối với các khách hàng đã nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của khách hàng đã nộp sẽ được hoàn lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

6. Tài khoản truy cập trang thông tin đấu giá trực tuyến:

Mỗi cá nhân, tổ chức tạo tài khoản truy cập và đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

a. Đối với cá nhân:

- Họ và tên;
- Tên đăng nhập; Mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Ngày tháng năm sinh;
- Địa chỉ theo hộ khẩu thường trú;
- Giới tính;
- Số chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và sau chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

b. Đối với tổ chức:

- Tên tổ chức;
- Tên đăng nhập; Mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức; Chức vụ;
- Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế; ngày cấp (lần đầu); nơi cấp (lần đầu) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Địa chỉ trụ sở;
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến văn bản (định dạng đuôi .PDF; .DOC; .DOCX) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương của tổ chức; Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ Chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;

- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của tổ chức tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

Lưu ý:

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu chịu trách nhiệm về việc quản lý, sử dụng và bảo mật tài khoản, mật khẩu truy cập trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn. Trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

7. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

Người tham gia đấu giá thuộc đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đối với lô đất thương mại, dịch vụ quy định tại Khoản 3 điều này và đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 điều này, phù hợp với Phương án đấu giá số 501/PAĐG-TTPTQĐPT ngày 09/4/2026 đã ban hành theo Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm các thành phần sau:

a) Giấy giới thiệu của người tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của tổ chức);

b) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu): Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên (tổ chức có đóng dấu);

c) Bản sao có chứng thực các giấy tờ đối với cá nhân: CCCD/CC/HC còn thời hạn.

d) Bản sao có chứng thực các giấy tờ đối với tổ chức: CCCD/CC/HC còn thời hạn của người đại diện theo pháp luật; Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) kèm theo bản sao có chứng thực CCCD/CC/HC còn thời hạn của người được ủy quyền; Trường hợp CCCD/CC/HC của người đại diện pháp luật người tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại;

e) Bản sao giấy tờ chứng minh nộp tiền khoản đặt trước của người tham gia đấu giá đã nộp;

f) Bản chính Văn bản cam kết của người tham gia đấu giá về việc đáp ứng đầy đủ các quy định về đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;

g) Bản chính Văn bản cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi trúng đấu giá, cam kết thời gian hoàn thành xây dựng cơ bản của dự án theo quy định, cam kết tổng mức đầu tư dự án phải đảm bảo thực hiện dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt;

h) Bản chính Văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật (đối với cá nhân tham gia đấu giá);

i) Bản chính báo cáo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Nội dung chính của Báo cáo đầu tư của người tham gia đấu giá đầy đủ các mục theo Phương án đấu giá và theo Khoản 4 Điều này;

k) Bản chính Cam kết việc thực hiện Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

l) Bản chính hoặc bản sao chứng thực Giấy tờ chứng minh điều kiện năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan. Trong đó:

* Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư Dự án thể hiện trong 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 có kiểm toán vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

* Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá, tại thời điểm tham gia đấu giá nếu đang 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.

* Chứng minh có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng nhằm đáp ứng đủ nguồn vốn theo tổng mức đầu tư.

m) Bản chính hoặc bản sao chứng thực tài liệu chứng minh có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

n) Bản chính Văn bản cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước;

o) Bản chính văn bản ủy quyền hợp lệ về việc ủy quyền tham gia đấu giá (nếu có).

Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của các tài liệu, hồ sơ; tính chính xác của thông tin, tài liệu để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá; không sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá.

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá nộp 03 (ba) bộ hồ sơ được bỏ vào phong bì dán kín niêm phong có ghi rõ họ tên, địa chỉ, điện thoại liên hệ ngoài phong bì đáp ứng đủ thành phần theo Khoản 7 điều này và đáp ứng các điều kiện theo Khoản 4 điều này cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi 02 bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá để xét duyệt điều kiện.

Người đại diện của tổ chức tham gia đấu giá là người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền hợp pháp của tổ chức tham gia đấu giá. Trường hợp người đại diện của tổ chức tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước khi phiên đấu giá diễn ra.

8. Điều chỉnh Hồ sơ tham gia đấu giá:

Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, Hồ sơ của người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận Hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.

Điều 10. Xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá:

Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho

tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 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 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 11. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian điểm danh: Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm truy cập tài khoản đã được cấp vào tài sản đấu giá để điểm danh việc tham dự phiên đấu giá trong thời gian: **Từ 10 giờ 00 phút đến 11 giờ 00 phút ngày 13/8/2026 (Thứ Năm).**

Thời gian điểm danh trùng với thời gian trả giá. Hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến sẽ tự động ghi nhận thời điểm người đủ điều kiện tham gia đấu giá sử dụng tài khoản đã được phê duyệt truy cập vào tài sản đấu giá trong thời gian điểm danh.

- Thời gian trả giá: Người đủ điều kiện tham gia đấu giá truy cập tài khoản của mình để trả giá cho tài sản đấu giá trong thời gian: **Từ 10 giờ 00 phút đến 11 giờ 00 phút ngày 13/8/2026 (Thứ Năm).**

- Tại địa điểm: Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt - lacvietauction.vn.

Điều 12. Hình thức, phương thức đấu giá, điều kiện tổ chức phiên đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.

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

- Công thức trả giá: $\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \times \text{bước giá}$; Trong đó n là số tự nhiên ($n = 0, 1, 2, 3, \dots$).

- Thời gian trả giá: 60 phút.

Người tham gia đấu giá chỉ được trả tối đa 10 bước giá trong 15 phút đầu, thời gian còn lại người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá cho mỗi lần trả giá.

Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá (giờ được ghi nhận trên hệ thống Trang thông tin đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn, được tính theo múi giờ Việt Nam GMT +7). Trường hợp kết thúc thời gian trả giá, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá. Trường hợp kết thúc thời gian trả giá mà chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc có nhiều người tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá thì được coi là phiên đấu giá không thành công.

3. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá:

Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) người tham gia đấu giá đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế cuộc đấu giá. Đến thời điểm

xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức phiên đấu giá, nếu không đủ số lượng người tham gia đấu giá theo quy định thì UBND tỉnh Phú Thọ quyết định tạm dừng tổ chức phiên đấu giá, người tham gia đấu giá đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hoặc chấp nhận chờ đến khi đủ điều kiện tổ chức phiên đấu giá.

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

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

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 đìu 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;

e) 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;

f) 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) 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;

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

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

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

Lưu ý: Thuật ngữ “không tham dự phiên đấu giá” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào phiên đấu giá hiển thị trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn trong thời gian điểm danh theo Điều 11 Quy chế này.

b) 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;

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

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

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

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

a. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá trực tuyến nếu đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến khu đất đưa ra đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

- Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai. 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 phiên đấu giá.

b. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án và Quy chế cuộc đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước theo quy định tại Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá;

- Cung cấp thông tin, tài liệu hợp lệ, chính xác, trung thực để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải đảm bảo trang thiết bị khi tham gia đấu giá; chịu trách nhiệm trong trường hợp hệ thống mạng của mình gặp sự cố dẫn đến không thể tham gia đấu giá, trả giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra;

- Trong thời gian diễn ra phiên đấu giá trực tuyến (tính từ thời gian bắt đầu phiên đấu giá đến thời gian kết thúc phiên đấu giá) người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào Trang thông tin đấu giá trực tuyến lacvietauction.vn và truy cập vào phiên đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia trả giá thì trong vòng 24 giờ phải báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Người có tài sản và phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc;

- Người tham gia đấu giá được ủy quyền bằng văn bản ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ 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).

- Nộp tiền trúng đấu giá đúng thời hạn quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và theo thông báo nộp tiền sử dụng đất do cơ quan thuế ban hành.

- Trường hợp người tham gia đấu giá là cá nhân, khi có quyết định trúng đấu giá phải thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại Phương án và theo quy định pháp luật liên quan.

Điều 15. Trình tự tổ chức phiên đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đăng tải Quy chế cuộc đấu giá, Thông báo công khai việc đấu giá, kèm theo danh mục tài sản, hình ảnh, tài liệu liên quan đến tài sản (nếu có) trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến.

2. Người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trực tuyến hoặc xem tài sản trực tiếp theo Quy chế cuộc đấu giá; đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến. Người tham gia đấu giá được hướng dẫn đăng ký một tài khoản truy cập thông qua địa chỉ thư điện tử đăng ký.

Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để được hướng dẫn cách thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp tiền đặt trước thông qua các hình thức thanh toán trực tuyến, cách thức tham gia đấu giá, trả giá và các nội dung cần thiết khác khi tham gia Trang thông tin đấu giá trực tuyến.

2. Khi hồ sơ tham gia đấu giá của Người tham gia đấu giá nộp đầy đủ, hợp lệ, người tham gia đấu giá được sử dụng tài khoản truy cập để tham dự phiên đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức trả giá lên trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) theo mã số riêng.

Cách thức tiến hành đấu giá: Người tham gia đấu giá nhập giá trả vào giao diện trả giá và xác nhận giá trả. Người tham gia đấu giá có thể trả giá nhiều lần trong thời gian đấu giá. Phiên đấu giá kết thúc khi hết thời gian trả giá.

4. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá như sau:

Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức có giá trả hợp lệ cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm) được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá. Trường hợp kết thúc thời gian đấu giá, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì người trả giá sớm nhất theo ghi nhận của hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến là người trúng đấu giá.

5. Đấu giá viên được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

6. Kết quả phiên đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ Email của người tham gia đấu giá đã đăng ký với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

Điều 16. Biên bản đấu giá trực tuyến

- Biên bản đấu giá trực tuyến ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, kết thúc việc trả giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. Nhật ký của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải được trích xuất, có xác nhận của tổ chức vận hành Công Đấu giá tài sản quốc

gia hoặc tổ chức hành nghề đấu giá tài sản vận hành trang thông tin đấu giá trực tuyến và được đính kèm biên bản đấu giá.

- Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phiên đấu giá trực tuyến, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

Biên bản đấu giá được gửi vào địa chỉ Email của Người trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá. Người trúng đấu giá có trách nhiệm in biên bản đấu giá, ký tên và gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Người trúng đấu giá không ký biên bản và nộp lại biên bản đấu giá đã ký cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn nêu trên được coi là từ chối ký biên bản đấu giá và coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả và thuộc về người có tài sản đấu giá.

Điều 17. Thông báo kết quả phiên đấu giá

- Ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá.

- Thông báo ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận mã khách hàng trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

Điều 18. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá:

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký Biên bản đấu giá.

- Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức phiên đấu giá:

1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá: Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

2. Rút lại giá đã trả

- Trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá), nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên

điều hành phiên đấu giá xác nhận 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. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và mất tiền đặt trước.

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Kết thúc thời gian trả giá, màn hình Người trúng đấu giá sẽ hiển thị nút “Chấp nhận” hoặc “Từ chối” kết quả trúng đấu giá và đồng hồ đếm ngược 05 phút. Nếu Người trúng đấu giá bấm nút “Chấp nhận” hoặc không bấm nút nào trong vòng 05 phút, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá đồng ý với kết quả đấu giá.

- Nếu Người trúng đấu giá bấm nút “Từ chối” trong vòng 05 phút đếm ngược, hệ thống sẽ ghi nhận Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá và xét giá trả liền kề. 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, hệ thống sẽ gửi thông báo về quyền trúng đấu giá trên màn hình của người trả giá liền kề có thời gian trả giá sớm nhất. Nếu người trả giá liền kề đó đồng ý mua tài sản đấu giá thì họ phải bấm vào nút “Chấp nhận”. Trường hợp người trả giá liền kề đó không bấm “Chấp nhận” hoặc không thao tác trên hệ thống Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi email tới người đó. Nếu người đó bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong vòng 24 giờ kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, thì người đó sẽ là Người trúng đấu giá. Biên bản đấu giá và các tài liệu khác sẽ được gửi cho Người trúng đấu giá với giá liền kề. Nếu người trả giá liền kề không bấm vào đường liên kết “chấp nhận mua tài sản đấu giá” đính kèm email trong thời gian quy định trên thì coi như là không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp giá liền kề 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 kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành. Người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá sẽ không bị mất tiền đặt trước.

4. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến phiên đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng phiên đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hủy kết quả đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá sau khi phiên đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

- Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá.

Điều 20. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (theo Phương án đấu giá số 501/PAĐG-TTPTQĐPT ngày 09/4/2026 đã được phê duyệt theo Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND tỉnh Phú Thọ):

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh Phú Thọ, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Ngoài tiền thuê đất người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ và ký quỹ đầu tư, các khoản phí và lệ phí khác theo quy định (nếu có) để cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì sau 60 ngày kể từ ngày phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, 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. 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.

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá đã thực hiện nghĩa vụ tài chính mà không sử dụng thửa đất trúng đấu giá theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước thì sẽ bị xử lý theo pháp luật về Đất đai và các quy định có liên quan.

Điều 21. Tổ chức thực hiện:

Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, các tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang