

Số: 25/2025/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 26 thửa đất thuộc ô đất TĐC-DV02; TĐC-DV07; TĐC-DV10; TĐC-DV11 và TĐC-DV12 tại khu đô thị HUD - Sơn Tây, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024;

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

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

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

Căn cứ các Quyết định của UBND Thị xã Sơn Tây: Số 144/QĐ-UBND ngày 11/02/2025 của UBND Thị xã Sơn Tây vv phê duyệt Phương án đấu giá QSD đất ở đối với 26 thửa đất thuộc ô đất TĐC-DV02; TĐC-DV07; TĐC-DV10; TĐC-DV11 và TĐC-DV12 tại khu đô thị HUD - Sơn Tây, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội; Số 220/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND Thị xã Sơn Tây vv phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 26 thửa đất thuộc ô đất TĐC-DV02; TĐC-DV07; TĐC-DV10; TĐC-DV11 và TĐC-DV12 tại khu đô thị HUD - Sơn Tây, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội; Số 410/QĐ-UBND ngày 04/03/2025 của UBND Thị xã Sơn Tây về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 26 thửa đất thuộc ô đất TĐC-DV02; TĐC-DV07; TĐC-DV10; TĐC-DV11 và TĐC-DV12 tại khu đô thị HUD - Sơn Tây, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 55/2025/HĐDV-ĐGHDLV đã ký ngày 11/03/2025 giữa Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

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

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:



Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 26 thửa đất thuộc ô đất TĐC-DV02; TĐC-DV07; TĐC-DV10; TĐC-DV11 và TĐC-DV12 tại khu đô thị HUD - Sơn Tây, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ, thuật ngữ:

1. Giá khởi điểm:

Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của UBND Thị xã Sơn Tây.

2. 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.

3. Phiếu trả giá hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản), thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và có giá trả hợp lệ. Số tiền trả 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. 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), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

4. Giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất và bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên (n) lần bước giá.

5. Giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất:

Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp, giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất là giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông đất; được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

6. Tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm (5%) và tối đa là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

7. Ngôn ngữ, chữ viết: Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng trong phiên đấu giá là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

8. Đồng tiền:

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

9. Thửa đất (suất đất):

Là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, nằm trong khu đất để giao trực tiếp cho người trúng đấu giá.

10. Các từ ngữ, thuật ngữ khác:

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.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm và thông tin liên quan đến tài sản:

1. Tài sản đấu giá:

- Tên tài sản đấu giá là: Quyền sử dụng đất ở đối với 26 thửa đất thuộc ô TĐC-DV02; TĐC-DV07; TĐC-DV10; TĐC-DV11 và TĐC-DV12 tại khu đô thị HUD - Sơn Tây, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD đất tính theo giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Tiền bán hồ sơ (đồng/ hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/ thửa đất)
TĐC – DV02						
1	TĐC-02:01	123,6	23.168.000	2.863.564.800	200.000	572.712.000
2	TĐC-02:12	108,8	23.168.000	2.520.678.400	200.000	504.135.000
TĐC – DV07						
3	TĐC-07:01	102,0	23.168.000	2.363.136.000	200.000	472.627.000
TĐC – DV10						
4	TĐC-10:01	139,3	23.168.000	3.227.302.400	200.000	645.460.000
5	TĐC-10:02	126,7	23.168.000	2.935.385.600	200.000	587.077.000
6	TĐC-10:03	130,9	23.168.000	3.032.691.200	200.000	606.538.000
7	TĐC-10:04	136,2	23.168.000	3.155.481.600	200.000	631.096.000
8	TĐC-10:05	142,5	23.168.000	3.301.440.000	200.000	660.288.000
9	TĐC-10:06	142,0	23.168.000	3.289.856.000	200.000	657.971.000
10	TĐC-10:12	112,0	23.168.000	2.594.816.000	200.000	518.963.000
11	TĐC-10:15	112,0	23.168.000	2.594.816.000	200.000	518.963.000
12	TĐC-10:16	112,0	23.168.000	2.594.816.000	200.000	518.963.000
13	TĐC-10:17	112,0	23.168.000	2.594.816.000	200.000	518.963.000
TĐC – DV11						
14	TĐC-11:01	116,0	23.168.000	2.687.488.000	200.000	537.497.000

15	TĐC-11:02	105,0	23.168.000	2.432.640.000	200.000	486.528.000
16	TĐC-11:05	100,0	23.168.000	2.316.800.000	200.000	463.360.000
17	TĐC-11:06	108,0	23.168.000	2.502.144.000	200.000	500.428.000
18	TĐC-11:07	108,0	23.168.000	2.502.144.000	200.000	500.428.000
19	TĐC-11:08	108,0	23.168.000	2.502.144.000	200.000	500.428.000
20	TĐC-11:09	108,0	23.168.000	2.502.144.000	200.000	500.428.000
TĐC – DV12						
21	TĐC-12:01	103,8	23.168.000	2.404.838.400	200.000	480.967.000
22	TĐC-12:02	112,0	23.168.000	2.594.816.000	200.000	518.963.000
23	TĐC-12:03	112,0	23.168.000	2.594.816.000	200.000	518.963.000
24	TĐC-12:04	112,0	23.168.000	2.594.816.000	200.000	518.963.000
25	TĐC-12:05	112,0	23.168.000	2.594.816.000	200.000	518.963.000
26	TĐC-12:07	126,0	23.168.000	2.919.168.000	200.000	583.833.000
	TỔNG	3.030,8		70.217.574.400		

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

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

Điều 4. Người có tài sản đấu giá: Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây; Địa chỉ: Số 01 Phó Đức Chính, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây; Địa chỉ: số 14 phố Lê Lợi, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, TP Hà Nội.

Điều 5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.
Địa chỉ trụ sở: Số 49, phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

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

Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu khu đất đấu giá tại thực địa hoặc liên hệ với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây để đi kiểm tra thực địa từ ngày 19/03/2025 đến ngày 21/03/2025 (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). Khách hàng tự bố trí phương tiện đi lại.

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:

Người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ 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): **Từ 08h00' ngày 14/03/2025 đến 17h00' ngày 26/03/2025** (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ) tại các địa điểm tại khoản 2 Điều này.

2. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá

* **Mua và nộp trực tiếp hồ sơ tại các địa điểm tiếp nhận:** Từ 08h00' ngày 14/03/2025 đến 17h00' ngày 26/03/2025 (Trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định) trực tiếp tại 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 và 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.

* **Gửi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo hình thức gửi thư đảm bảo:** Từ 08h00' ngày 14/03/2025 đến 17h00' ngày 26/03/2025 tới Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt - Số 49 Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (Người nhận: Ms. Vân - 0386.129.606). **Hồ sơ gửi theo hình thức thư đảm bảo phải được tiếp nhận trước 17 giờ 00 phút ngày 26/03/2025. Các trường hợp chuyển tới sau thời gian quy định sẽ không hợp lệ.**

(Lưu ý: không bán và tiếp nhận các hồ sơ sau 17h00' ngày 26/03/2025).

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: cụ thể theo Bảng chi tiết các thửa đất tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này.

2. Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá (tiền đặt trước bằng 20% giá trị theo giá khởi điểm của thửa đất, cụ thể theo Bảng chi tiết các thửa đất tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): **Từ 08h00' ngày 14/03/2025 đến 17h00' ngày 26/03/2025** bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:

- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt
- Số tài khoản: 1052281234
- Tại: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank)



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) thừa thuộc khu đô thị HUD – Sơn Tây.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 001086015785 NTĐT 03 thừa khu đô thị HUD – Sơn Tây.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất và thực hiện nộp góp tiền đặt trước cho nhiều thửa đất thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá. Nếu khách hàng nộp góp mà ít hơn tổng số tiền đặt trước quy định cho tất cả các thửa đất đã đăng ký mà nội dung chuyển khoản không thể hiện rõ thửa đất đăng ký hoặc không có văn bản xác nhận đăng ký thửa đất kèm hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn quy định, thì toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Mọi khoản tiền đặt trước nộp ít hơn quy định đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Mọi khoản tiền đặt trước báo "Có" trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17h00' ngày 26/03/2025 đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

4. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, người không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp bị tịch thu, tạm giữ khoản tiền đặt trước sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản hoặc nhận tiền mặt và phải cung cấp thông tin chuyển khoản (theo mẫu), **tên chủ tài khoản phải là tên của chính người đăng ký tham gia đấu giá, mở tại bất kỳ Ngân hàng nào** và nộp lại cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt muộn nhất vào ngày tổ chức phiên đấu giá.

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. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024 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).

2. Những người sau đây không được đăng ký 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 cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024.

e) Người vi phạm điều cấm theo luật quy định tại Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi bổ sung năm 2024.

3. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian, địa điểm tại Điều 7, Điều 8 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 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.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

- Phiếu 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 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá vào 01 phong bì (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) (nếu có).

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ, xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh việc nộp tiền đặt trước theo quy định tại Phương án, Quy chế cuộc đấu giá;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh hoặc bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

- 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.

- 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 mà không trúng đấu giá sẽ 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 10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian: Vào hồi **08h00'** ngày **30/03/2025 (Chủ Nhật)**.

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

Điều 11. Hình thức, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá:

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp **tối đa 03 vòng (02 vòng bắt buộc)** tại phiên đấu giá.

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

Điều 12. 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 đim 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;

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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;

đ) 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;

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 13. Bước giá; phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ

1. Bước giá: Theo bảng chi tiết dưới đây

Đơn vị đồng/bước giá/m²

STT	Khu đất	Ký hiệu thửa đất	Vòng 1 (bắt buộc)	Vòng 2 (bắt buộc)	Vòng 3
1	TĐC- DV02	TĐC-02:01	3.000.000	500.000	500.000
2	TĐC- DV02	TĐC-02:12	15.000.000	500.000	500.000
3	TĐC- DV07	TĐC-07:01	20.000.000	500.000	500.000
4	TĐC- DV10	TĐC-10:01	20.000.000	500.000	500.000
5	TĐC- DV10	TĐC-10:02	20.000.000	500.000	500.000
6	TĐC- DV10	TĐC-10:03	20.000.000	500.000	500.000
7	TĐC- DV10	TĐC-10:04	20.000.000	500.000	500.000
8	TĐC- DV10	TĐC-10:05	20.000.000	500.000	500.000
9	TĐC- DV10	TĐC-10:06	20.000.000	500.000	500.000
10	TĐC- DV10	TĐC-10:12	15.000.000	500.000	500.000
11	TĐC- DV10	TĐC-10:15	15.000.000	500.000	500.000
12	TĐC- DV10	TĐC-10:16	15.000.000	500.000	500.000
13	TĐC- DV10	TĐC-10:17	15.000.000	500.000	500.000
14	TĐC- DV11	TĐC-11:01	15.000.000	500.000	500.000
15	TĐC- DV11	TĐC-11:02	15.000.000	500.000	500.000
16	TĐC- DV11	TĐC-11:05	20.000.000	500.000	500.000
17	TĐC- DV11	TĐC-11:06	20.000.000	500.000	500.000
18	TĐC- DV11	TĐC-11:07	20.000.000	500.000	500.000
19	TĐC- DV11	TĐC-11:08	20.000.000	500.000	500.000
20	TĐC- DV11	TĐC-11:09	20.000.000	500.000	500.000
21	TĐC- DV12	TĐC-12:01	20.000.000	500.000	500.000
22	TĐC- DV12	TĐC-12:02	20.000.000	500.000	500.000
23	TĐC- DV12	TĐC-12:03	20.000.000	500.000	500.000
24	TĐC- DV12	TĐC-12:04	20.000.000	500.000	500.000
25	TĐC- DV12	TĐC-12:05	20.000.000	500.000	500.000
26	TĐC- DV12	TĐC-12:07	15.000.000	500.000	500.000

2. Phiếu trả giá hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản), thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và có giá trả hợp lệ. Số tiền trả 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. Trường hợp người tham gia đấu giá sơ suất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

- **Giá trả hợp lệ:** Được hiểu là giá trả cho một mét vuông (01m²) đất, bằng giá khởi điểm cộng thêm số tự nhiên lần bước giá theo quy định tại quy chế này và phải phù hợp với

bước giá đã được quy định. Trường hợp người tham gia đấu giá trả sai bước giá sẽ được tự động làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Nếu không đồng ý làm tròn theo công thức trả giá hợp lệ thì coi như vi phạm quy chế cuộc đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý theo quy định.

- **Công thức trả giá:** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv).

- 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.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá sơ suất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (mà không ảnh hưởng đến kết quả đấu 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 thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá.

3. Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Giá trả bằng chữ không có nghĩa.

+ Phiếu trả giá có giá trả **thấp hơn** giá khởi điểm của vòng đấu giá.

+ Phiếu trả giá thiếu một trong các yêu cầu ghi giá trả bằng chữ hoặc giá trả bằng số.

+ Phiếu trả giá không được bỏ vào thùng phiếu trong thời gian quy định.

+ Phiếu trả giá không đáp ứng được yêu cầu tại khoản 2 điều này.

Điều 14. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Quy chế này.

Điều 15. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá, từ đủ 18 tuổi trở lên và có đủ năng lực hành vi dân sự và phải trực tiếp trả giá.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham dự phiên đấu giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một phiên đấu giá, 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 đại diện cho đối tượng tham dự phiên đấu giá khác). Người nhận ủy quyền tham dự phiên đấu giá phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật).

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

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

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

- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu 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.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp UBND Thị xã Sơn Tây có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá QSD đất.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

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

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

- Khi tham gia phiên đấu giá trực tiếp, có mặt trước thời điểm phiên đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình bản chính Căn cước công dân/Hộ chiếu, giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá QSD đất theo quy định. Nếu có lý do chính đáng mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút.

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.

Trường hợp, người tham dự phiên đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét điều kiện của người 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). Nếu từ chối tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 17. Xét duyệt điều kiện 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 18. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

- Mở đầu phiên đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá (số lượng tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký), ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; Đấu giá viên kiểm đếm và 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.

2. Nguyên tắc trả giá:

- Việc đấu giá được thực hiện đối với thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tối đa 03 vòng (02 vòng đấu giá bắt buộc), mở kết quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp;

- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá do Đấu giá viên quy định nhưng không quá **15 (mười lăm) phút** mỗi vòng.

- Người tham gia đấu giá viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) có thể yêu cầu đổi tờ khác. 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.

3. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá đối với thửa đất là người có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² (một mét vuông) đất tại vòng đấu cuối cùng (vòng 03), được đấu giá viên công bố và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. 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.

Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên. Người trúng đấu giá ký phải ký xác nhận vào biên bản đấu giá.

4. Nội quy cuộc đấu giá

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Tổ chức đấu giá tài sản/Người có tài sản không được vào phòng tham dự phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá đã được ban hành;

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã sắp xếp, không đi lại tự do, không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá;

- 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 được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá;

- 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;

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết thông đồng đùm giã thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

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:

Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên 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 phiên 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 dự phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên 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.

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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp này, người trả giá liền kề không bị tịch thu khoản tiền đặt

trước) thì phiên đấu giá không thành. Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả trong các trường hợp nêu trên và được xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

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

- Trường hợp tại các vòng đấu giá bắt buộc đầu tiên (vòng 01 và vòng 02), 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.

- Tại vòng đấu giá cuối cùng (vòng 03) người tham gia đấu giá trả giá hợp lệ cao nhất và không vi phạm quy chế được xác định là người trúng đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc (vòng 01 và vòng 02), nếu vòng cuối cùng (vòng 03) 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 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 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.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

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

a) 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;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

a) Ký biên bản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. 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 thông báo của cơ quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt 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 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.

2. Khoản tiền đặt cọc (theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật đấu giá tài sản) của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại khoản 2 Điều này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

Điều 22. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Căn cứ quyết định của UBND cấp có thẩm quyền về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, chi cục Thuế khu vực ra thông báo và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Người trúng đấu giá.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại Phương án kèm theo Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 06/03/2025 của UBND Thị xã Sơn Tây phê duyệt Phương án đấu giá QSD đất ở đối với 26 thửa đất thuộc ô TĐC-DV02; TĐC-DV07; TĐC-DV10; TĐC-DV11 và TĐC-DV12 tại khu đô thị HUD - Sơn Tây, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Điều 23. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

CHƯƠNG III XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

1. Tổ chức 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.

2. 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.



