

Số: 03/QC-ĐGTT

Sơn La, ngày 07 tháng 01 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư (*chủ đầu tư*) thực hiện dự án
Xây dựng nhà ở hỗn hợp và trung tâm thương mại Vân Hồ
tại Tiểu khu Sao Đỏ 2, xã Vân Hồ, tỉnh Sơn La

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 03/2026/HĐTT ngày 07/01/2026 giữa Công ty đấu giá hợp danh Tiền Thành (*viết tắt là Công ty*) và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sơn La.

Căn cứ Điều 34, 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Công ty ban hành quy chế cuộc đấu giá như sau:

Điều 1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức phiên đấu giá

1. Nguyên tắc đấu giá

a) Việc đấu giá tài sản được thực hiện theo nguyên tắc độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, bình đẳng, liên tục, tuân thủ các quy định của pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá;

b) Phiên đấu giá phải do đấu giá viên của Công ty đấu giá hợp danh Tiền Thành (Công ty) điều hành;

c) Việc đấu giá tài sản phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

a) Người có tài sản đấu giá phải công khai giá khởi điểm và việc đấu giá tài sản chỉ được thực hiện theo phương thức trả giá lên (*Điều 40, Điều 58 Luật Đấu giá tài sản năm 2016*); người tham gia đấu giá phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm và bắt buộc cộng thêm ít nhất 01 bước giá (trả đúng bước giá) mới hợp lệ;

b) Tài sản đấu giá phải có ít nhất 02 hồ sơ của 02 người tham gia đấu giá (nhà đầu tư) khác nhau theo danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sơn La và những người này phải nộp đủ tiền đặt trước mới được tham gia phiên đấu giá; trường hợp chỉ có 01 hồ sơ đáp ứng yêu cầu, điều kiện và đã nộp tiền đặt trước thì Công ty sẽ không tổ chức phiên đấu giá (*điểm a khoản 3 và khoản 23 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024*).

Điều 2. Đối tượng của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

1. Thông tin về tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư (*chủ đầu tư*) thực hiện dự án Xây dựng nhà ở hỗn hợp và trung tâm thương mại Vân Hồ tại Tiểu khu Sao Đỏ 2, xã Vân Hồ, tỉnh Sơn La, chi tiết như sau:

1.1. Vị trí, địa điểm khu đất đấu giá (*nơi có tài sản đấu giá*): Tiểu khu Sao Đỏ 2, xã Vân Hồ, tỉnh Sơn La

1.2. Tổng diện tích khu đất quy hoạch thực hiện dự án: 38.011 m²

1.3. Mục đích sử dụng đất:

a) Đất ở đô thị (ODT): 18.607 m²

b) Đất thương mại, dịch vụ (TMD): 4.897 m²

c) Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật (DGT): 12.043 m²

d) Đất công viên cây xanh, mặt nước, hồ cảnh quan (DKV): 2.464 m²

1.4. Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

a) Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đất thương mại, dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và vườn hoa, cây xanh, mặt nước, hồ cảnh quan: Giao nhà đầu tư trúng đấu giá quản lý diện tích đất để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và quy định khác có liên quan; chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng.

b) Thời gian sử dụng đất:

- Đất ở: Lâu dài (theo quy định tại khoản 1 Điều 171 của Luật Đất đai năm 2024).

- Đất thương mại, dịch vụ: 50 năm

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Không quá 18 tháng kể từ thời điểm có Giấy phép xây dựng. Sau khi hoàn thiện xong công trình chủ đầu tư thực hiện thanh quyết toán công trình và bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý, khai thác và sử dụng.

1.5. Về tài sản gắn liền với đất: Không có

1.6. Người có tài sản đấu giá: UBND tỉnh Sơn La

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sơn La

- Địa chỉ: Số 56A, đường Lò Văn Giá, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La.

1.7. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 05/6/2025; Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 20/10/2025 và Quyết định số 2687/QĐ-UBND ngày 29/10/2025 của UBND tỉnh Sơn La

2. Tổng giá khởi điểm: 95.551.495.505 đồng (Bằng chữ: Chín mươi lăm tỷ, năm trăm năm mươi một triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm linh năm đồng), trong đó:

a) Giá trị quyền sử dụng đất đối với đất ở là: **90.551.750.048 đồng.**

b) Giá trị quyền sử dụng đất đối với đất thương mại, dịch vụ là: **4.999.745.457 đồng.**

Giá khởi điểm không bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác có liên quan và người trúng đấu giá phải chi trả các khoản chi phí này.

3. Tiền đặt trước (bằng 20% tổng giá khởi điểm): 19.110.299.101 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Mười chín tỷ, một trăm mười triệu, hai trăm chín mươi chín nghìn, một trăm linh một đồng trên một bộ hồ sơ). Tiền đặt trước được quy định chi tiết trong Quy chế cuộc đấu giá này.

4. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một bộ hồ sơ). Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định Điểm b Khoản 1 Điều 6 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.

Trong bất kỳ trường hợp nào người tham gia đấu giá đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá đều không được trả lại, không được nhận lại tiền đã mua hồ sơ, trừ trường hợp khu đất không đủ 02 hồ sơ để đấu giá.

5. Bước giá đấu giá: 50.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng). Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu, áp dụng từ vòng (lần) trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm.

Điều 3. Xử lý tiền đặt trước, tiền đặt cọc

1. Người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Trước ngày mở phiên đấu giá, người đã đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước có quyền từ chối không tham gia đấu giá do có sự thay 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. Thời gian nhận lại tiền trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản từ chối tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá;

b) Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm một trong các nội dung quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này thì được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

2. Người tham gia đấu giá trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá; trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá.

3. Các trường hợp sau đây không được nhận lại tiền đặt trước và khoản tiền này thuộc về người có tài sản đấu giá (NSNN)

a) Các trường hợp không sau đây không được nhận lại tiền đặt trước (khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016):

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 được quy định chi tiết trong Quy chế cuộc đấu giá này;

- Tại phiên đấu giá, người trúng đấu giá từ chối ký Biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá (*Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016*);

- Tại phiên đấu giá, người tham gia đấu giá 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó (*Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016*);

- Tại phiên đấu giá, người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá (*Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016*);

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty có trách nhiệm chuyển tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại cho người có tài sản đấu giá (*Điều 8 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính*).

b) Quản lý, sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo khoản 8 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Điều 9 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

4. Các trường hợp sau đây không được nhận lại tiền đặt cọc và khoản tiền này thuộc về người có tài sản đấu giá (NSNN): Theo quy định tại Điều 328 Bộ Luật dân sự năm 2015

a) Sau khi kết thúc phiên đấu giá tài sản **hoặc** đã có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá nhưng người trúng đấu giá tài sản không nhận kết quả trúng đấu giá tài sản;

b) Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND tỉnh hủy quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

Điều 4. Tổ chức phiên đấu giá; xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá; bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; nộp tiền đặt trước; xét duyệt điều kiện của nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Tổ chức phiên đấu giá

a) Thời gian: Vào hồi **8^h30'** ngày **13/02/2026** (*Thứ sáu*)

b) Địa điểm: Phòng đấu giá tầng 2 - Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành

(*Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải có mặt trước giờ tổ chức phiên đấu giá 30 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá*)

2. Xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá:

a) Thời gian: Từ **8 giờ 00** phút ngày **12/01/2026** đến **16 giờ 30** phút ngày **23/01/2026 trong giờ hành chính**.

b) Địa điểm:

- Xem tài sản đấu giá (*khảo sát thực địa*): Công ty phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Sơn La (Trung tâm) cho người tham gia đấu giá xem tài sản là quyền sử dụng đất tại Tiểu khu Sao Đỏ 2, xã Vân Hồ, tỉnh Sơn La.

- Xem giấy tờ về tài sản đấu giá (*hồ sơ và các văn bản liên quan đến tài sản đấu giá*): Tại Trung tâm (*địa chỉ: Số 56A, đường Lò Văn Giá, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La*) hoặc tại Công ty (*địa chỉ: Khu quy hoạch dân cư Lô số 4B, Kè suối Nậm La, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La*).

c) Đăng ký xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá: Người tham gia đấu giá có nhu cầu khảo sát thực địa, xem hồ sơ và các văn bản liên quan đến khu đất đấu

giá đề nghị có văn bản đăng ký với Công ty trước 02 ngày làm việc hoặc người tham gia đấu giá tự đi xem tài sản.

Người tham gia đấu giá không liên hệ và đăng ký với Công ty theo thời gian quy định tại điểm a khoản này để khảo sát thực địa, xem hồ sơ và các văn bản liên quan đến khu đất đấu giá thì được coi là đã xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá và chấp nhận hiện trạng khu đất nếu trúng đấu giá và không được kiến nghị về tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá.

3. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (Cách thức đăng ký tham gia đấu giá)

a) Hồ sơ mời tham gia đấu giá: Do Trung tâm chuẩn bị và chuyển cho Công ty để bán theo quy định của pháp luật.

b) Hồ sơ tham gia đấu giá tài sản: Do người tham gia đấu giá chuẩn bị hai (02) bộ hồ sơ được niêm phong (*lưu ý: phải niêm phong riêng từng bộ*), thành phần hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định chi tiết trong hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm ban hành.

c) Thời gian: Từ 8 giờ 00 phút ngày 08/01/2026 đến 11 giờ 30 phút ngày 29/01/2026 trong giờ hành chính.

d) Hình thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Trực tiếp tại Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành (*Địa chỉ: Khu quy hoạch dân cư Lô số 4B, Kè suối Nậm La, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La*). Tổ chức, cá nhân photo 01 bản Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã; Căn cước công dân (CCCD) hoặc Căn cước (CC) và Thẻ CC điện tử của người đại diện theo pháp luật, cá nhân (*trường hợp ủy quyền phải có bản gốc Giấy ủy quyền và 01 bản photo CCCD/CC và Thẻ CC điện tử của người được ủy quyền*) để xuất hóa đơn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Online: Zalo, Email, qua hệ thống bưu chính,...: Tổ chức, cá nhân scan bản gốc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã; CCCD/CC và Thẻ CC điện tử của người đại diện theo pháp luật, cá nhân để xuất hóa đơn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

đ) Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (Cách thức đăng ký tham gia đấu giá): Trực tiếp tại Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành hoặc gửi qua hệ thống bưu chính đến Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành, địa chỉ: Khu quy hoạch dân cư Lô số 4B, Kè suối Nậm La, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La

Lưu ý:

- Các hồ sơ tham gia đấu giá nộp trực tiếp hoặc gửi qua hệ thống bưu chính đến Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành **sau 11 giờ 30 phút** ngày 29/01/2026 đều không hợp lệ;

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà thiếu một trong những giấy tờ quy định trong hồ sơ mời tham gia đấu giá đều không hợp lệ (kể cả không nộp đủ tiền đặt trước); Các giấy tờ trong hồ sơ được đánh máy;

- Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin, ghi rõ tên tài sản đặt mua trên các giấy tờ có liên quan bên trong túi hồ sơ tham gia đấu giá và ngoài bì túi hồ sơ; Hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp coi như cam kết thông tin khai trong hồ sơ là

đúng sự thật; các giấy tờ do mình cung cấp có giá trị pháp lý, còn hiệu lực (thời hạn) theo quy định pháp luật hiện hành;

- Người tham gia đấu giá không đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá hoặc không tham gia phiên đấu giá được thì có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá hoặc tham gia phiên đấu giá (đối với tổ chức thì phải có chữ ký của người ủy quyền, người được ủy quyền và đóng dấu của tổ chức đó; đối với cá nhân văn bản ủy quyền phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật).

4. Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá

a) Thời gian: Từ ngày **09/02/2026** đến **16 giờ 00 phút ngày 11/02/2026**.

b) Tiền đặt trước: Nộp bằng tiền mặt tại ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản:

- Tên tài khoản (đơn vị thụ hưởng): **Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành**

- Số tài khoản: **1152308888**

- Mở tại **Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)**

- Nội dung nộp tiền đặt trước: **Cá nhân/tổ chức A nộp TĐT TGDG Khu đất DA XD nhà ở hỗn hợp và TTTM Vân Hồ, TK Sao Đỏ 2, Vân Hồ, Sơn La**

Lưu ý:

+ Các khoản tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành **sau 16 giờ 00 phút ngày 11/02/2026** đều không hợp lệ;

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước (nộp tiền mặt tại ngân hàng hoặc ủy nhiệm chi) phải đóng dấu của ngân hàng và chụp giấy nộp tiền, ủy nhiệm chi gửi cho Công ty để đối chiếu, đồng thời photo 03 bản đóng dấu treo của tổ chức tham gia đấu giá gửi Công ty cùng với danh sách người tham gia đấu giá;

+ Trong bất kỳ trường hợp nào thì tiền đặt trước cũng không tính tiền lãi; phí nộp, nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chi trả; đối với khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá do Công ty chi trả;

+ Trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc, Công ty chưa nhận được tiền đặt trước hoặc tiền đặt trước của người tham gia đấu giá chưa nộp đủ thì Hồ sơ tham gia đấu giá đó sẽ không hợp lệ (không được tham gia phiên đấu giá).

5. Xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá

a) Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ (ngày **29/01/2026**), Công ty gửi một bộ hồ sơ đã được người tham gia đấu giá niêm phong cho Trung tâm.

b) Trung tâm căn cứ quy định của pháp luật về đất đai có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá (thời gian xét duyệt từ ngày **30/01/2026** đến ngày **06/02/2026**); thông báo 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 cho Công ty **chậm nhất 05 ngày làm việc** trước ngày mở phiên đấu giá (ngày **06/02/2026**).

c) Ngày **07/02/2026**, Công ty gửi thông báo riêng cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

d) Hình thức gửi văn bản: Cả Trung tâm và Công ty đều có thể gửi qua Zalo hoặc Email hoặc gửi qua hệ thống bưu chính,...

Điều 5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

a) Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá

- Tổ chức (gồm: Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản)) và cá nhân thuộc đối tượng quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 35 và Điều 36 Luật Nhà ở năm 2023; Khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Người đại diện cho tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự; đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc tự nguyện nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, tiền đặt trước, phải chấp nhận giá khởi điểm, bước giá đấu giá, có khả năng về tài chính và tuân thủ Quy chế cuộc đấu giá.

b) Đối tượng được tham gia phiên đấu giá: Người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo danh sách của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sơn La và đã nộp đủ tiền đặt trước mới được tham gia phiên đấu giá.

2. Điều kiện tham gia đấu giá:

2.1. Đối với tổ chức:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai 2024 bao gồm:

a1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án:

* **Có vốn chủ sở hữu** không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án (đã trừ đi phần vốn là khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá là 20% giá khởi điểm). Trường hợp người tham gia đấu giá đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để đảm bảo tỷ lệ của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

a2) 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 đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích 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;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, bao gồm:

b1) 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;

b2) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

b3) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 41 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

b4) Người tham gia đấu giá đáp ứng điều kiện theo quy định điểm a và điểm c Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023 và Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể:

- Tổ chức khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản;

- Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi tham gia đấu giá phải mở tài khoản tại ngân hàng hoặc tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ theo pháp luật Việt Nam, các hoạt động liên quan đến việc tham gia đấu giá phải thông qua tài khoản này;

- Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

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

2.2. Đối với cá nhân:

a) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật;

b) Phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a khoản này. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan (*theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và khoản 1, 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ*).

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

3. Đối tượng không được tham gia đấu giá tài sản

a) Theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

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

- Người làm việc trong tổ chức 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;

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại tiết 3 điểm a khoản này.

b) Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 thì những người sau đây không được tham dự cuộc đấu giá:

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó;

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- 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.

c) Các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá: Theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 41 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ thì người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá như sau:

- Cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

- Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Điều 6. Hình thức, phương thức, thủ tục đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá (điểm b khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên theo tổng giá khởi điểm (điểm a khoản 2 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

3. Thủ tục đấu giá: Theo quy định của pháp luật về đấu giá và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Trình tự phiên đấu giá

1. Mở đầu phiên đấu giá: Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu khách mời chứng kiến, 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 tài sản đấu giá; nhắc lại mức 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.

2. Người tham gia trả giá, giá khởi điểm và cách trả giá: Người tham gia đấu giá được phát một tờ Phiếu trả giá (Phiếu trả giá phải do Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành phát hành có đóng dấu đỏ (dấu treo) của Công ty). Ghi đầy đủ các thông tin, ghi giá muốn trả của mình và ký, ghi rõ họ tên trong Phiếu trả giá, trường hợp ít người tham gia đấu giá có thể Công ty sẽ đánh máy các thông tin, người tham gia đấu giá chỉ cần trả giá bằng số, bằng chữ và ký, ghi rõ họ và tên. Từ vòng 02 trở đi người tham gia đấu giá chỉ cần ghi tên người tham gia đấu giá, họ và tên người được ủy quyền (nếu có), giá khởi điểm, ghi ý kiến của mình (tôi không trả giá nữa) hoặc trả giá thì phải trả giá cả bằng số và bằng chữ, ký ghi rõ họ tên vào phiếu trả giá.

(Thời gian ghi Phiếu trả giá: 05 phút/vòng đấu giá, trong 05 phút đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có 03 lần đọc giá khởi điểm của vòng đấu, mỗi lần đọc cách nhau khoảng 30 giây).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 quy định: “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.”, Công ty và Trung tâm đã thống nhất áp dụng bước giá mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm, cách trả giá được thực hiện như sau:

Vòng trả giá đầu tiên, tất cả người tham gia đấu giá (khách hàng) đều được nhận phiếu trả giá, đều phải trả giá và giá trả của khách hàng phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm đưa ra đấu giá (tức là giá khởi điểm được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá) và bắt buộc cộng thêm ít nhất 1 bước giá (trả đúng bước giá) mới hợp lệ, giá trả cao nhất của vòng này là giá khởi điểm của vòng trả giá sau liền kề (vòng thứ hai).

Vòng trả giá thứ hai, tất cả khách hàng đều được nhận phiếu trả giá, khách hàng tự ghi giá muốn trả vào phiếu của mình hoặc ghi ý kiến của mình vào phiếu trả giá “tôi không trả giá nữa”. Phiếu có trả giá hay phiếu ghi ý kiến “tôi không trả giá nữa” đều là phiếu hợp lệ. Trường hợp khách hàng tiếp tục trả giá thì khách hàng phải trả ít nhất bằng giá trả cao nhất của vòng trả giá trước liền kề (giá khởi điểm của vòng thứ hai) và bắt buộc cộng thêm ít nhất 1 bước giá (trả đúng bước giá) mới hợp lệ, giá trả cao nhất của vòng này là giá khởi điểm của vòng trả giá sau liền kề (vòng thứ ba).

Từ vòng trả giá thứ ba trở đi, chỉ phát phiếu trả giá cho khách hàng trả giá ở vòng đấu giá trước liền kề, không phát phiếu trả giá cho những khách hàng ghi ý kiến của mình vào phiếu trả giá “tôi không trả giá nữa” ở vòng đấu giá trước liền kề. Cách trả giá tương tự như vòng trả giá trước.

Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu khách hàng nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu, kết quả trả giá của từng người, từng vòng (lần) được thể hiện trên màn hình máy chiếu, dưới sự giám sát của khách mời, người có tài sản đấu giá, riêng phiếu trả giá thì có sự giám sát của ít nhất 01 khách hàng, phiên đấu giá diễn ra liên tục, công khai cho đến khi không còn ai tham gia trả giá (vòng cuối cùng người tham gia đấu giá đều ghi ý kiến của mình là “Tôi không trả giá nữa”) thì người có giá trả cao nhất (hợp lệ) của vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá, lúc này đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

Công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + (n x bước giá); n là số tự nhiên (nguyên dương): 1, 2, 3, 4, 5 ...vv.

Lưu ý:

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá trả phải bằng giá khởi và bắt buộc cộng thêm ít nhất một bước giá;

- **Người tham gia đấu giá** được trả nhiều bước giá trong mỗi vòng trả giá;

- **Người tham gia đấu giá** không tham gia trả giá ở vòng đấu giá hiện tại thì không được tham gia trả giá ở các vòng tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất (hợp lệ) và công bố người đó là người trúng đấu giá.

- *Người tham gia đấu giá trả sai bước giá thì điều chỉnh tăng và làm tròn theo hướng bước giá cao liền kề. Nếu điều chỉnh mà người tham gia đấu giá trả sai bước giá không nhất trí thì người này sẽ không được tham gia trả giá ở các vòng trả giá tiếp theo.*

- Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu:

+ Do Công ty phát hành có đóng dấu đỏ (dấu treo) của Công ty và ghi bằng 01 loại mực, không ghi bằng mực đỏ, không tẩy xóa ở phần giá trả bằng số và bằng chữ;

+ Giá đã trả bằng số và bằng chữ không khớp nhau thì đấu giá viên căn cứ vào số tiền ghi bằng chữ là kết quả trả giá của người tham gia đấu giá; Giá đã trả chỉ ghi mức giá bằng số mà không ghi mức giá bằng chữ hoặc ngược lại thì Phiếu đó vẫn hợp lệ;

+ Phiếu ghi “Tôi không trả giá nữa” đều là phiếu hợp lệ;

+ Chữ viết có thể nhờ người khác, chữ ký bắt buộc phải là chữ ký của người mua tài sản hoặc người được ủy quyền mua tài sản (trong trường hợp ủy quyền).

- Phiếu trả giá không hợp lệ là Phiếu:

+ Không do Công ty phát hành, không đóng dấu đỏ (dấu treo) của Công ty; ghi bằng 02 loại mực trở lên; ghi bằng mực đỏ và tẩy xóa;

+ Phiếu trắng (phiếu không trả giá); phiếu có giá trả nhưng thấp hơn giá khởi điểm; phiếu ghi sai giá đã trả cả về số và chữ; phiếu không xác định được giá trả;

+ Không ký tên; không phải chữ ký của người mua tài sản hoặc người được ủy quyền mua tài sản (trong trường hợp ủy quyền).

(Khi phiếu trả giá đã không hợp lệ thì người tham gia đấu giá của phiếu trả giá không hợp lệ sẽ không được tham gia trả giá ở các vòng tiếp theo)

3. Công bố giá đã trả: Đấu giá viên mời đại diện ít nhất một người tham gia đấu giá cùng kiểm đếm số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất của vòng đấu giá.

Đấu giá viên công bố giá trả giá cao nhất của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá trực tiếp trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

Trường hợp người trả giá cao nhất của vòng đấu giá trước không tham gia đấu giá trực tiếp vòng tiếp theo thì những người trả giá sau (*trả giá vòng tiếp theo*) sẽ phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả (*tức là người trả giá thấp sẽ phải trả trên giá của người trả giá cao liền kề đã trả mới hợp lệ*).

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá, đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

4. Xác định người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá

- Người trả giá hợp lệ cao nhất là người trúng đấu giá.

- Giá trả hợp lệ cao nhất là giá trúng đấu giá.

5. Biên bản phiên đấu giá: Kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá phải lập biên bản cuộc đấu giá quyền khai thác khoáng sản theo quy định.

6. Xử lý các tình huống phát sinh trong phiên đấu giá

a) 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 có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Có 02 loại Phiếu thăm, người nào bốc được Phiếu thăm ghi “*Trúng đấu giá*” là người trúng đấu giá, người nào bốc được Phiếu thăm ghi “*Không trúng đấu giá*” là người không trúng đấu giá.

b) Rút lại giá đã trả (*Khoản 1, khoản 4 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 32 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024*): Người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì đấu giá viên xử lý như sau:

- Thông báo xử lý khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả, khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về người có tài sản đấu giá, người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 8 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Đấu giá viên thông báo và thực hiện việc truất quyền tham gia phiên đấu giá của người rút lại giá đã trả; lập biên bản có thể lập riêng hoặc cùng với biên bản phiên đấu giá; trường hợp lập riêng thì thành phần có người rút lại giá đã trả, người có tài sản đấu giá, 01 người tham gia đấu giá, biên bản phải có chữ ký của những người này và yêu người rút lại giá đã trả rời khỏi vị trí đấu giá (*có thể bố trí chỗ ngồi riêng hoặc mời ra khỏi phòng đấu giá*); trường hợp ghi nhận việc rút lại giá đã trả vào biên bản chung của phiên đấu giá thì sẽ không có chữ ký của người rút lại giá đã trả;

- Đấu giá viên tiếp tục điều hành phiên đấu giá bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó để xác định người trúng đấu giá. Trong trường hợp không có người trả giá cao hơn thì phiên đấu giá không thành.

c) Từ chối kết quả trúng đấu giá (*Khoản 1 Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016*): Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì đấu giá viên xử lý như sau:

- Thông báo xử lý khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá, nhưng đã từ chối kết quả trúng đấu giá; khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá, người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 8 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Xác định điều kiện để người trả giá liền kề đủ điều kiện 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 mua tài sản đấu giá;

- Trường hợp giá liền kề đã trả 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.

d) Trong phiên đấu giá nếu phát hiện người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, các tổ chức, cá nhân khác vi phạm các quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 thì đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ dừng phiên đấu giá để lập biên bản xử lý.

đ) Công ty sẽ phải chuẩn bị các phiếu bốc thăm, mẫu biên bản xử lý.

Điều 8. Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá; bàn giao tài sản trúng đấu giá

1. Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá: Theo thông báo nộp tiền sử dụng đất Mẫu số: 01a/TB-TSĐĐ ban hành kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì thời hạn nộp tiền (*Thông báo lần đầu hoặc thông báo điều chỉnh, bổ sung*) là:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất (thông báo của cơ quan thuế), nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất;
- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất (thông báo của cơ quan thuế), nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại;

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND tỉnh hủy quyết định phê duyệt 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. Thời hạn, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản trúng đấu giá

- a) Thời hạn bàn giao: Thực hiện theo khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024
- b) Địa điểm bàn giao: Tại thực địa khu đất đã đấu giá.
- c) Phương thức bàn giao: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sơn La phối hợp với các phòng chuyên môn của các sở, ngành có liên quan và UBND thị trấn Yên Châu tiến hành bàn giao thực địa khu đất đấu giá cho nhà đầu tư trúng đấu giá, có Biên bản bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá theo quy định. Có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến giấy tờ khu đất đấu giá, vị trí, ranh giới, diện tích, quy hoạch, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và các nội dung khác liên quan đến quản lý, sử dụng khu đất đấu giá (*nếu có*).

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Nhà đầu tư tham gia đấu giá có các quyền sau đây:

- a) Được tham dự phiên đấu giá và được ký các giấy tờ, tài liệu có liên quan nếu đủ điều kiện theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá tài sản này;
- b) Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản đấu giá; được xem tài sản trước khi đăng ký tham gia đấu giá;
- c) Được nhận 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 các quy định trong Quy chế cuộc đấu giá tài sản này;
- d) Được từ chối tham gia 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 đã niêm yết, thông báo công khai;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật

2. Nhà đầu tư tham gia đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Chấp hành nghiêm chỉnh các nội dung đã được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá tài sản này và các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản; nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước cho Công ty theo quy định;

c) Trường hợp vì lý do nào đó mà không thể tham gia phiên đấu giá thì phải có đơn xin rút lại hồ sơ, xin nhận lại tiền đặt trước nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá thì mới được nhận lại tiền đặt trước;

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

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng đấu giá

1. Quyền của nhà đầu tư trúng đấu giá

a) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án;

b) Thực hiện các quyền của người sử dụng đất khác có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan;

c) Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

d) Thực hiện các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng đấu giá

a) Nộp đủ số tiền trúng đấu giá và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo thông báo của Cơ quan thuế;

b) Phải lập, trình thẩm định, phê duyệt và thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; triển khai xây dựng dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt;

c) Thực hiện các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định;

d) Chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường và các quy định của pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

đ) Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa, Nhà đầu tư phải làm việc với các cơ quan chức năng liên quan của tỉnh để hoàn tất các thủ tục triển khai đầu tư, đảm bảo điều kiện khởi công dự án và đưa đất vào sử dụng; trường hợp quá thời hạn trên sẽ bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

đ) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá.

2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, tổ chức tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

4. 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.

5. 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.

6. 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

7. Các hành vi vi phạm khác theo quy định của pháp luật về đấu giá, các luật có liên quan và Quy chế cuộc đấu giá.

Điều 12. Nội quy phiên đấu giá

1. **Người được vào phòng đấu giá:** Các thành viên làm việc tại Công ty; người có tài sản đấu giá; người đủ điều kiện tham gia đấu giá; khách mời tham dự phiên đấu giá; phóng viên báo, đài truyền hình khi đến tác nghiệp phải xuất trình thẻ theo quy định.

2. Người tham gia đấu giá

a) Đến phòng tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, giờ, địa điểm đã quy định trong Quy chế cuộc đấu giá, trường hợp bất khả kháng (hỏa hoạn, thiên tai, lũ lụt) phải thông báo ngay cho Công ty hoặc người có tài sản biết về việc có tham gia phiên đấu giá hay đến muộn, trường hợp đến muộn thì phải trước lúc phát phiếu trả giá lần (vòng) trả giá thứ nhất.

b) Xuất trình bản chính CCCD/CC để kiểm tra. Trường hợp người được tổ chức ủy quyền tham gia phiên đấu giá thì phải xuất trình Giấy ủy quyền của tổ chức tham gia đấu giá và phải xuất trình bản chính CCCD/CC để kiểm tra và chỉ được thực hiện đúng phạm vi được ủy quyền.

c) Ăn mặc lịch sự (không được mặc quần lửng, áo ba lỗ, áo ba dây); không hút thuốc, phát ngôn thiếu văn hóa; không sử dụng máy móc, thiết bị để ghi âm, ghi hình; không sử dụng các chất kích thích; không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ và không đi lại lộn xộn, ra khỏi Phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của đấu giá viên.

d) Không mất trật tự, trao đổi, có hành vi câu kết, thông đồng, cò mồi, dìm giá, nâng giá và chèn ép, cản trở tổ chức tham gia đấu giá khác.

đ) Ngồi đúng vị trí theo sự hướng dẫn của đấu giá viên, người giúp việc cho đấu giá viên.

e) Chỉ được trả giá theo sự điều hành của đấu giá viên.

f) Ngoài các câu hỏi, đấu giá viên đã trả lời thì không tranh luận với đấu giá viên với bất kỳ lý do nào.

Điều 13. Các nội dung khác liên quan đến đấu giá tài sản chưa được quy định trong Quy chế này thì được thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan.

Mọi chi tiết xin tham khảo Hồ sơ mời tham gia đấu giá hoặc liên hệ trực tiếp với:

(1) Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành. ĐT: 0915 319 727

Website: <http://daugiatienthanh.com>

(2) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sơn La, ĐT: 02123 751 869

(3) Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>).

Nơi nhận:

- Cổng ĐGTS quốc gia;
- UBND xã Vân Hồ;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh Sơn La;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: HSĐG.

GIÁM ĐỐC



Hoàng Thị Minh