

HƯỚNG DẪN QUY ĐỊNH VỀ HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ HỢP LỆ
(Ban hành kèm theo Quy chế cuộc đấu giá số 136/2025/QC-ĐGHDLV ngày 29/08/2025 của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt)

Để đảm bảo tính công khai, minh bạch và tuân thủ đúng quy định pháp luật trong quá trình đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt hướng dẫn các tổ chức tham gia đấu giá quy định về hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ theo quy định tại khoản 4, Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá. Các tổ chức có nhu cầu tham gia cần nắm rõ các quy định về thành phần, hình thức và điều kiện của hồ sơ nhằm tránh thiếu sót, sai phạm khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

Giai đoạn 1: Chuẩn bị hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá cần lưu ý hoàn thiện và nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong. Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá tự niêm phong hồ sơ và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính đầy đủ của các tài liệu kê khai.

Theo quy định tại khoản 4, Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá, Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

a) Giấy giới thiệu của Tổ chức tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Tổ chức), kèm theo bản sao chứng thực căn cước của người nộp hồ sơ.

b) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu): Tổ chức tham gia đấu giá phải điền đầy đủ thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên đóng dấu.

Lưu ý: Khi mua hồ sơ tham gia đấu giá, Tổ chức sẽ nhận được 02 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, dùng để nộp hai bộ hồ sơ niêm phong theo quy định.

c) Bản sao chứng thực giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Tổ chức tham gia đấu giá phải có chức năng kinh doanh bất động sản và hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động kinh doanh bất động sản).

Lưu ý: Trường hợp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp không thể hiện ngành nghề kinh doanh, Tổ chức tham gia đấu giá cần nộp kèm theo tài liệu chứng minh ngành nghề kinh doanh bất động sản.

d) Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người đại diện theo pháp luật của Tổ chức tham dự đấu giá (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu).

e) Văn bản cam kết của Tổ chức 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.

f) Đầy đủ các giấy tờ chứng minh đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá, cụ thể:

- Hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của Tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá là bản gốc hoặc bản sao chứng thực các tài liệu sau:



+ 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 theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

- Tài liệu chứng minh Tổ chức có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

Tổ chức cung cấp bản sao có chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có ít nhất một dự án đầu tư xây dựng nhà ở (có phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng đạt tối thiểu từ 70% so với dự án đấu giá) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp tiền sử dụng đất) hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài liệu chứng minh được phát hành trong vòng 10 năm gần nhất tính đến ngày ban hành hồ sơ đấu giá.

Lưu ý: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà Tổ chức tham gia đấu giá thực hiện đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp tiền sử dụng đất) hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng đạt tối thiểu từ 70% so với dự án đấu giá (phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng), cụ thể: $34.077,6 \text{ m}^2 \times 70\% = 23.854,32 \text{ m}^2$. Tài liệu chứng minh được phát hành trong vòng 10 năm gần nhất tính đến ngày ban hành hồ sơ đấu giá.

- Danh mục các dự án đầu tư mà Tổ chức đang thực hiện (nếu có) tính đến thời điểm nộp hồ sơ (thông tin cụ thể về số lượng các dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, quy mô tính chất từng dự án, tổng mức đầu tư dự án, khối lượng dự án đã thực hiện, khối lượng dự án chưa thực hiện,...). Tổ chức cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực.

Trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có văn bản cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ theo quy định của pháp luật của từng dự án (bao gồm cả dự án đấu giá thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) để thực hiện toàn bộ các dự án.

- Bản chính Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án: Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là $80\% \times$

3.366.919.000.000 = 2.693.535.200.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

- Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc 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;

- Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu theo quy định tại điểm h2, khoản 1, Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá.

- Có văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về việc: xác nhận Tổ chức 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 đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Lưu ý:

+ Để đảm bảo quy định tại khoản điểm c, khoản 1 Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá về điều kiện “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 tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Việc xác định doanh nghiệp 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”; Thời gian ban hành văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội phải trong thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (Từ 08h00’ ngày 29/08/2025 đến 17h00’ ngày 13/09/2025). Tổ chức tham gia đấu giá nộp bản chính văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội.

+ Trong đơn xin xác nhận, cần ghi rõ thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đấu giá để cơ quan có thẩm quyền kịp thời cấp văn bản xác nhận, bảo đảm đúng tiến độ. Trường hợp văn bản xác nhận không được ban hành trong thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá thì hồ sơ của Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá sẽ bị coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá không được sử dụng văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các tỉnh, thành phố khác để thay thế văn bản xác nhận do Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội.

- Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc 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 tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa cả nước (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác).



Trường hợp Tổ chức trúng đấu giá, trước khi được phê duyệt kết quả trúng đấu giá, Tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức 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 đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

Lưu ý: Ngay sau khi trúng đấu giá, Tổ chức trúng đấu giá cần nhanh chóng làm thủ tục xin Văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án về việc 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 để cung cấp cho Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

g) Có báo cáo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

h) Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) kèm theo bản sao chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người được ủy quyền; Trường hợp Chứng minh thư nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của Người đại diện Tổ chức tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại).

Tổ chức tham gia đấu giá 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.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (Từ 08h00' ngày 29/08/2025 đến 17h00' ngày 13/09/2025).

Giai đoạn 2: Sau khi nhận được thông báo về việc hồ sơ đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện, nếu có ý kiến, thắc mắc, Tổ chức tham gia đấu giá cần liên hệ ngay với Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Phù Đồng và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được đối chiếu và giải đáp. Trường hợp hồ sơ được xác nhận là đủ điều kiện tham gia đấu giá, Tổ chức phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đặt trước theo quy định.

