

## QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

**QSD đất ở đối với 14 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội Địa điểm: Thôn La Thiện, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội**

### Căn cứ:

Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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;

Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Cổ Đô Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 14 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội Địa điểm : thôn La Thiện, xã Cổ Đô, TP Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô Về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 14 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 04/05/2026 của Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô Về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng 14 thửa đất ở nằm trong khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội Địa điểm : thôn La Thiện, xã Cổ Đô, TP Hà Nội.

Căn cứ Thông báo số 32/TB-BQL ngày 13/05/2026 của UBND xã Cổ Đô Kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản Về việc thực hiện phiên đấu giá QSD đất ở đối với 14 thửa của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội nay là khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội.



*Căn cứ Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 15/05/2026 của UBND xã Cổ Đô Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị thực hiện phiên đấu giá QSD đất ở đối với 14 thửa của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội nay là khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội*

*Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 1805.CĐ/2026/HĐĐG-ĐA ngày 18/05/2026 giữa Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Cổ Đô và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á;*

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á ban hành Quy chế cuộc đấu giá QSD đất ở đối với 14 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội Địa điểm: Thôn La Thiện, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích: 1.383,9 m<sup>2</sup>. Cụ thể như sau:

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục tổ chức phiên đấu giá tài sản là QSD đất ở đối với 14 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Độc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội Địa điểm: Thôn La Thiện, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác liên quan.

### **Điều 2. Giải thích từ ngữ**

1. Tài sản đấu giá: Tài sản của Ủy ban nhân dân xã Cổ đô giao nhiệm vụ cho Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Cổ Đô tổ chức đấu giá (chi tiết tại Điều 7 Quy chế này).
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. Bước giá là do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.
3. Người có tài sản đấu giá: Là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.
4. Giá khởi điểm: Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.
5. Giá hợp lệ: Là giá trả của người tham gia đấu giá bằng ít nhất từ giá khởi điểm trở lên + n x bước giá.
6. Phiếu trả giá hợp lệ: Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành, có đóng dấu treo.
7. Giá trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất phù hợp quy chế cuộc đấu giá và do đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá xác nhận. Giá trúng đấu giá tối thiểu phải bằng giá khởi điểm.

8. Ngày: Là ngày tính theo dương lịch, được tính liên tục kể cả ngày lễ, ngày tết và các ngày nghỉ theo quy định của Bộ luật lao động.
9. Ngày làm việc: Là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.
10. Giờ: Giờ được áp dụng là giờ Việt Nam (tính theo múi giờ UTC+7).
11. Các từ và thuật ngữ khác: Các từ và thuật ngữ khác không được giải thích theo quy chế này thì được hiểu theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016, được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các quy định pháp luật liên quan.

### **Điều 3. Nguyên tắc đấu giá tài sản**

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người thuê được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.
- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

### **Điều 4. Người có tài sản đấu giá**

**1. Người có tài sản đấu giá:** Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô; Địa chỉ: thôn Mai Trai, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội.

**2. Người được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá:** Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Cổ Đô; Địa chỉ: Số 8, Đường Quang Ngọc, thôn Quang Ngọc, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội.

### **3. Quyền của người có tài sản đấu giá**

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- Tham dự phiên đấu giá;
- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản 2016, được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- Yêu cầu đấu giá viên điều hành buổi phiên đấu giá dừng buổi đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;
- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **4. Nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá**

- Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;
- Trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;
- Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, diễn biến phiên đấu giá và kết quả đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**

**5.1. Tên, địa chỉ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:** Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á; Địa chỉ trụ sở: Số 81 Nguyễn Thị Định, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội.

### **5.2. Quyền của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;
- Nhận giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- Thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật này;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **5.3. Nghĩa vụ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật này và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;
- Ban hành thông báo, Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 Đấu giá tài sản 2016 và Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- Tổ chức phiên đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;
- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 6. Người tham gia đấu giá**

- Là cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự, có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Trong một cuộc đấu giá, một

người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và không được đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác;

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Cổ Đô hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á trước thời điểm mua hồ sơ 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 quy định của Luật Đấu giá tài sản và Luật đất đai 2024. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

### **Điều 7. Thông tin tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền mua hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá**

**7.1. Tài sản đấu giá:** QSD đất ở đối với 14 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Dộc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội Địa điểm: Thôn La Thiện, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội.

#### **7.2. Thông tin cụ thể về thửa đất đưa ra đấu giá**

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở đối với 14 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Dộc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội Địa điểm: Thôn La Thiện, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội.

- Giá khởi điểm từng lô đất từ **2.703.000 đồng/m<sup>2</sup>** đến **2.928.000 đồng/m<sup>2</sup>** tùy theo vị trí lô đất.

- Bước giá áp dụng: **3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một mét vuông đất). không được trả lẻ bước giá.

- Tiền mua hồ sơ: **100.000 đồng/hồ sơ/lô đất** (Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ/lô đất).

- Khoản tiền đặt trước: bằng 30% (Ba mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Thông tin chi tiết lô đất đấu giá**

STT	Lô đất	Thửa đất	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)
1.	L01-01	165	125,7	2.861.000	359.627.700	107.888.310
2.	L01-02	167	91,5	2.703.000	247.324.500	74.197.350
3.	L01-03	169	92,3	2.703.000	249.486.900	74.846.070

4.	L01-04	171	92,4	2.703.000	249.757.200	74.927.160
5.	L01-05	173	92,2	2.703.000	249.216.600	74.764.980
6.	L01-06	175	91,8	2.703.000	248.135.400	74.440.620
7.	L01-07	176	132,5	2.883.000	381.997.500	114.599.250
8.	L02-01	163	110,6	2.928.000	323.836.800	97.151.040
9.	L02-02	164	90	2.743.000	246.870.000	74.061.000
10.	L02-03	166	90	2.743.000	246.870.000	74.061.000
11.	L02-04	168	90	2.743.000	246.870.000	74.061.000
12.	L02-05	170	90	2.743.000	246.870.000	74.061.000
13.	L02-06	172	90	2.743.000	246.870.000	74.061.000
14.	L02-07	174	104,9	2.928.000	307.147.200	92.144.160
<b>Tổng:</b>			<b>1.383,9</b>		<b>3.850.879.800</b>	

**Lưu ý:** Giá khởi điểm đấu giá và các mức giá trả đấu giá, giá trúng đấu giá không bao gồm các chi phí chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Các loại phí, lệ phí và chi phí phát sinh để đăng ký quyền sở hữu, sử dụng (nếu có) do người trúng đấu giá chịu. Người trúng đấu giá phải chịu mọi rủi ro liên quan đến tài sản đấu giá kể từ thời điểm bàn giao tài sản.

**Điều 8. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá** (Điều 36 Luật Đấu giá tài sản 2016, được sửa đổi, bổ sung năm 2024):

- Công ty đấu giá hợp danh Đông Á phối hợp với UBND xã Cổ Đô cho khách hàng xem tài sản trong 03 ngày làm việc: Từ 08h00' đến hết 17h00' các ngày: ngày 26/05/2026 đến ngày 28/05/2026 (trong giờ hành chính).

- Khách hàng có thể tự xem tài sản đấu giá hoặc tham khảo giấy tờ về tài sản trong hồ sơ đấu giá.

- Trường hợp khách hàng không rõ thông tin về khu đất có thể liên hệ với Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Cổ Đô để đi xem tài sản đấu giá.

- Địa điểm xem tài sản: tại các khu Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Dộc Kỳ, thôn La Thiện, xã Tân Hồng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội. Địa điểm: Thôn La Thiện, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội.

**Điều 9. Thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá**

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá với thời gian và địa điểm như sau:

Từ 08h00' ngày 20/05/2026 đến hết 17h00' ngày 03/06/2026 (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ) tại địa điểm:

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á, địa chỉ: Số 81 Nguyễn Thị Định, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội.

+ Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Cổ Đô. Địa chỉ: Số 8, Đường Quang Ngọc, thôn Quang Ngọc, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội.

Người tham gia đấu giá liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm phát hành hồ sơ; tham khảo thông tin hồ sơ tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia - Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn/>).

- Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”.
- Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á theo thời gian và địa điểm nêu trên.
- Hồ sơ bán ra không trả lại trong bất kỳ trường hợp nào.

### **HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THAM GIÁ ĐẤU GIÁ BAO GỒM**

**1. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên (02 bản/người);

**2. Bản photo Căn cước/Căn cước công dân (02 bản/người) và 02 bản photo ảnh chụp Thông tin cư trú trên ứng dụng VNeID** của người đăng ký tham gia đấu giá;

#### **3. Trường hợp ủy quyền**

- Bản Photo Căn cước/Căn cước công dân của người ủy quyền (02 bản/người);

- Bản Photo Căn cước/Căn cước công dân của người được ủy quyền (02 bản/người);

- Văn bản ủy quyền có chứng thực hoặc công chứng hợp lệ (02 bản/người).

**4. Chứng từ xác định đã nộp khoản tiền đặt trước.** Đề nghị khách hàng chụp ảnh chứng từ xác nhận đã nộp khoản tiền đặt trước (Ủy nhiệm chi/Giấy nộp tiền/Màn hình điện thoại thể hiện giao dịch thành công,....) nộp kèm hồ sơ cho Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á trước **17h00' ngày 03/06/2026**.

*Lưu ý: Người đăng ký 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, chính xác của hồ sơ. Hồ sơ không đủ theo quy định trên sẽ không được tiếp nhận.*

**Điều 10. Giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước.**

**10.1. Giá khởi điểm:** Từ **2.703.000** đến **2.928.000** tùy theo vị trí thửa đất (Chi tiết tại mục 7.2, Điều 7 Quy chế này).

**10.2. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá :** **100.000/hồ sơ/lô đất đăng ký** (Một trăm nghìn đồng trên hồ sơ trên lô đất đăng ký đấu giá)

Thực hiện theo mục a, 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.

### **10.3. Tiền đặt trước tham gia đấu giá**

- Thời gian nộp tiền đặt trước: : Từ 08h00' ngày 20/05/2026 đến hết 17h00' ngày 03/06/2026 (*trong giờ hành chính*).

- Khoản tiền đặt trước: bằng 30% (*Ba mươi phần trăm*) tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (*Chi tiết tại mục 7.2, Điều 7 Quy chế này*).

- Hình thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á tại ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á theo tài khoản sau:

Chủ tài khoản: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG Á**

• **Tài khoản 1:** Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (**VP Bank**) – Chi nhánh Đông Đô.

Số tài khoản: **967656666** – Tên hiển thị: DONG A AUCTION

• **Tài khoản 2:** Ngân hàng TMCP Quân đội (**MB Bank**) – Chi nhánh Bà Triệu

Số tài khoản: **3111166688888** – Tên hiển thị: DONG A AUCTION

Nội dung chuyển khoản: **“Tên khách hàng”, CC/CCCD nộp tiền đặt trước (số lượng) ..... lô đất số.....tại khu..... xã Nghĩa Sơn.**

**\*Lưu ý:** Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Chi nhánh Đông Đô và Ngân hàng TMCP Quân đội (MB Bank) – Chi nhánh Bà Triệu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á tính đến 17 giờ 00' ngày 03/06/2026.

### **10.4. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá**

Tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Người trúng đấu giá được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

### **10.4. Khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá**

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án, Quy chế cuộc đấu giá thì Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á sẽ trả lại tiền đặt trước cho khách hàng.

### **10.5. Chi phí khác**

Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chi trả.

## **Điều 11. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.**

### **11.1. Điều kiện tham gia đấu giá**

**\* Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá**

- Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 119 Luật Đất đai 2024.

- Phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung một số điều năm 2024;

- Người tham gia đấu giá có thể uỷ quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận uỷ quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Không thuộc các đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

#### **\* Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá**

- Các trường hợp không đủ điều kiện, vi phạm nội dung quy định tại Điều 9 Quy chế này;

- Các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016, được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

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 đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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

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

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

- Người bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

#### **11.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 119 Luật Đất đai 2024, không thuộc các trường hợp cấm tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và pháp luật liên quan, nộp hồ sơ đến Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á, nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á theo đúng thời gian quy định.

#### **Điều 12: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá**

- **Thời gian tổ chức phiên đấu giá:** 08 giờ, ngày 06/06/2026 (Thứ Bảy)

- **Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Hội trường Đảng ủy xã Cổ Đô. Địa chỉ: thôn Mai Trai, xã Cổ Đô, thành phố Hà Nội.

Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á sẽ thỏa thuận với người có tài sản đấu giá bằng văn bản và thông báo bằng văn bản đến khách hàng tham gia đấu giá được biết trước khi tổ chức phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.

Người tham gia đấu giá khi đến tham gia phiên đấu giá phải xuất trình CC/CCCD/Hộ chiếu, trường hợp ủy quyền tham gia phiên đấu giá thì phải có giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định.

**Điều 13: Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, số vòng đấu giá**

- **Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu giá.

- **Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên.

- **Số vòng đấu giá:** Đấu giá nhiều vòng (không hạn chế số vòng đấu giá).

- **Tiền sử dụng trong đấu giá:** Tiền Việt Nam đồng (VNĐ).

**Điều 14: Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước**

**14.1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá** (Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016 và điểm e, g khoản 5 Điều 1 khoản 5 Điều 1 Luật số: 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản)

- Bị truất quyền tham dự phiên đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 khoản 5 Điều 1 Luật số: 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản bao gồm:

+ 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;

+ 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;

+ Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá

+ Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

+ Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

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

+ 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;

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

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm của tài sản đưa ra đấu giá.

- Các trường hợp hành vi vi phạm khác tại các điều khoản quy định quy chế này có nêu rõ việc truat quyền tham dự phiên đấu giá hoặc quy định không được tiếp tục trả giá đấu giá, không được tham gia vòng đấu giá tiếp theo (nếu có).

**14.2. Các trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước** (Khoản 6 Điều 39, Điều 1 Luật Đấu giá tài sản 2016 và sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2024)

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

b) Bị truat quyền tham dự phiên đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2024):

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2024);

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2024);

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2024).

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, người tham gia đấu giá sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; toàn bộ số tiền đặt trước này được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đơn vị có tài sản đấu giá xử lý theo quy định pháp luật.

**Điều 15: Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá, phiếu giá trả hợp lệ, phiếu giá trả không hợp lệ**

**15.1. Bước giá áp dụng cho cuộc đấu giá là: 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một mét vuông đất). (Người tham gia đấu giá không được trả lẻ bước giá, nếu trả lẻ bước giá sẽ được tự động làm tròn lên bước giá cao gần nhất)

**15.2. Phiếu trả giá hợp lệ**

- Phiếu trả giá được bỏ vào thùng phiếu theo đúng thời gian theo sự điều hành của đấu giá viên;

- Phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành, có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á (Phiếu trả giá ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, phiếu trả giá phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên (nếu là người nhận đại diện uỷ quyền tham gia đấu giá thì ghi tên và ký đúng tên người nhận uỷ quyền hợp lệ);

- Mỗi một thửa đất đăng ký đấu giá, với mỗi vòng đấu giá, khách hàng chỉ được bỏ 01 (một) phiếu trả giá vào thùng phiếu. Trường hợp khách hàng bỏ nhiều phiếu trả giá (phiếu do công ty Đấu giá hợp danh Đông Á phát hành) vào thùng phiếu cho 01 (một) thửa đất thì tất cả các phiếu đó không được xét giá.

- Thông tin trong phiếu trả giá đúng với thông tin trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá là ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng với tổng giá trị các bước giá cộng lại;

- Giá trả ghi bằng số và ghi bằng chữ phải đầy đủ, rõ ràng. Nếu giá trả bằng số và bằng chữ không giống nhau thì giá trả được ghi nhận là giá trả bằng chữ. Trong trường hợp giá trả bằng số và bằng chữ không xác định được thì coi như phiếu trả giá đó trả không hợp lệ và không được 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. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý bổ sung thông tin theo sự hướng dẫn của Đấu giá viên thì phiếu trả giá đó sẽ bị loại và không được xét giá.

- Phiếu trả giá còn nguyên vẹn, không tách rời, không viết mực đỏ, không viết nhiều màu mực.

### **15.3. Phiếu trả giá không hợp lệ**

- Là Phiếu trả giá không do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành (không có dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Đông Á), phiếu trả giá không ghi giá trả, trả giá dưới giá khởi điểm theo quy định, giá trả không có nghĩa, không ký và ghi đầy đủ các thông tin cá nhân khi đã được đấu giá viên yêu cầu điền bổ sung mà không bổ sung.

- Những phiếu trả giá không đảm bảo yêu cầu của phiếu trả giá hợp lệ.

**15.4. Thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu là 10 phút.**

### **Điều 16. Rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

Trước khi hết hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ có nguyện vọng xin rút đăng ký (gửi đơn trực tiếp tại địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ) thì Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á trả lại hồ sơ người đấu giá đã nộp, nếu người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước Công ty có trách nhiệm hoàn trả lại trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá. *(Trong mọi trường hợp, tiền mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá sẽ không được hoàn trả lại).*

**Điều 17. Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá** (Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung một số điều năm 2024)

Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá không áp dụng đối với tài sản là Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **Điều 18. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá**

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá tài sản theo quy định pháp luật sau khi hết thời gian đăng ký tham gia đấu giá.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Công ty Đấu giá hợp danh Đông Á thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách đối tượng đăng ký tham gia đấu giá và danh sách các đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

**Điều 19. Trình tự, cách thức tổ chức phiên đấu giá** (Điều 41 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2024)

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu từng tài sản đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm của tài sản đấu giá;
- Thông báo bước giá hợp lệ, khoảng thời gian tối đa để viết phiếu trả giá và bỏ phiếu vào thùng;
- Hướng dẫn cách viết phiếu trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Đối với mỗi lô đất, người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, 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;
- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục 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 tại một vòng đấu bất kỳ mà không có ai trả cao hơn giá khởi điểm thì giá khởi điểm của vòng tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đầy cộng một bước giá.
- 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;

- Từ vòng đấu thứ 2 (hai) trở đi khách hàng nếu không muốn tiếp tục tham gia đấu giá thì có thể ghi vào phiếu trả giá là ; “ Tôi không tiếp tục tham gia trả giá”.

### **Điều 20: Xác định người trúng đấu giá**

Việc xét giá được tiến hành công khai tại phiên đấu giá. Đấu giá viên xem xét các phiếu trả giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá dự đấu giá từ cao xuống thấp đối với từng lô đất để xác định Người trúng đấu giá, có sự giám sát của ít nhất một Người tham gia đấu giá.

Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất sau 5 (năm) vòng đấu giá và không còn ai trả giá hoặc là người trả giá cao duy nhất.

Trường hợp tại vòng đấu bất kì nào trước vòng đấu giá số 05, mà người đó có mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm cộng thêm 04 (bốn) bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

Lô đất đưa ra đấu giá và công nhận kết quả đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá trở lên;
- Có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên;
- Có từ 02 người trả giá hợp lệ trở lên.

Trường hợp lô đất đưa ra đấu giá không đáp ứng được các điều kiện trên thì coi như là đấu giá không thành.

Giá tối thiểu phải trả bằng giá khởi điểm trở lên. Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả giá dưới giá khởi điểm theo quy định thì coi như không hợp lệ và sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá. Khoản tiền đặt trước bị xử lý theo quy định (*giá khởi điểm mỗi vòng đấu sẽ do đấu giá viên điều hành công bố*).

Giá trả bằng chữ và bằng số phải thống nhất. Nếu giá trả bằng số và giá trả bằng chữ không thống nhất thì lấy kết quả bằng chữ là kết quả cuối cùng.

Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 02 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ và Giá trả hợp lệ.

Đối với mỗi lô đất, Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất đối với thửa đất được đưa ra đấu giá, đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá và không còn ai tham gia trả giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất cho 01 lô đất, 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.

- Trong trường hợp 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 người trả giá cao nhất đó, việc xét trúng đấu giá vẫn theo nguyên tắc nêu trên.

- Trong trường hợp khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề đó đồng ý mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

**Điều 21. Biên bản đấu giá** (*Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2024*)

Diễn biến phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện những người tham gia đấu giá.

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thì sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và sẽ bị xử lý tiền đặt trước.

Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

**Điều 22. Xử lý các tình huống phát sinh trong phiên đấu giá**

**22.1. Trường hợp Khách hàng rút lại giá đã trả**

Tại cuộc đấu giá nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề sau đó.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn lại khoản tiền đặt trước.

**22.2. Trường hợp Khách hàng từ chối kết quả trúng đấu giá**

Tại cuộc đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người 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 mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

**22.3. Các trường hợp trả giá bằng nhau**

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.

#### **22.4. Các trường hợp trả sai bước giá**

Trong trường hợp áp dụng bước giá mà khách hàng trả sai bước giá thì giá trả của khách hàng sẽ được tự động làm tròn lên bước giá cao gần nhất.

#### **22.5. Các trường hợp không trả giá, không bỏ phiếu trả giá**

Các trường hợp không trả giá trong phiếu trả giá hoặc không nộp phiếu trả giá thì đều không được xét giá.

#### **22.6. Không điền đầy đủ thông tin cá nhân vào phiếu trả giá**

Tại phiên đấu giá, khi đấu giá viên công bố giá trả của khách hàng tham gia đấu giá mà phiếu trả giá đó bị thiếu thông tin cá nhân của khách hàng thì khách hàng đó được bổ sung thông tin (phần chữ ký, họ tên,...) và không được bổ sung thông tin về giá trả. Nếu trường hợp khách hàng bị thiếu thông tin cá nhân mà không chịu bổ sung thông tin cá nhân theo yêu cầu của đấu giá viên thì phiếu trả giá đó sẽ bị loại và không được xét giá.

#### **22.7. Giá trả bằng số và bằng chữ không trùng nhau**

Tại phiên đấu giá, khi đấu giá viên công bố giá trả của khách hàng tham gia đấu giá mà giá trả bằng số và bằng chữ không trùng nhau thì đấu giá viên sẽ lấy kết quả bằng chữ là kết quả trả giá:

#### **22.8. Trả giá dưới giá khởi điểm, không trả giá, bỏ phiếu trắng, bỏ nhiều phiếu trả giá cho một thửa đất**

Trường hợp trả giá dưới giá khởi điểm: Do tài sản được đưa ra đấu giá theo phương thức trả giá lên và công khai giá khởi điểm nên khi khách hàng đăng ký tham gia đấu giá là đã chấp nhận giá khởi điểm và phải trả giá ít nhất từ giá khởi điểm trở lên. Các trường hợp khách hàng không chấp nhận giá khởi điểm, có giá trả dưới giá khởi điểm thì đều không được xét giá.

Trường hợp không trả giá, bỏ phiếu trắng: Tại phiên đấu giá, khi đấu giá viên công bố giá trả của khách hàng tham gia đấu giá mà trong phiếu trả giá khách hàng không ghi giá trả vào phiếu trả giá (không ghi thông tin cá nhân, không ký tên, không ghi giá trả vào phiếu trả giá) thì phiếu trả giá đó không hợp lệ và không được xét giá.

Trường hợp bỏ nhiều phiếu trả giá cho một tài sản vào thùng phiếu: Mỗi thửa đất, khách hàng chỉ được bỏ 01 phiếu trả giá vào thùng phiếu, do vậy nếu khách

hàng bỏ từ 02 phiếu trả giá trở lên cho một tài sản (phiếu trả giá đó do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành) thì các phiếu trả giá của khách hàng đối với tài sản đó không hợp lệ và không được xét giá.

Các trường hợp phiếu trả giá không đạt theo yêu cầu của phiếu trả giá hợp lệ đều bị loại và không được xét giá.

Không ký vào biên bản đấu giá với tư cách là người trúng đấu giá: Sau khi đấu giá viên công bố tên khách hàng trúng đấu giá và đề nghị khách hàng ký tên vào biên bản đấu giá nhưng khách hàng không chịu ký tên vào biên bản đấu giá với tư cách là người trúng đấu giá (Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản) thì sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và sẽ bị xử lý tiền đặt trước.

Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì sẽ không được nhận lại tiền đặt trước.

### **Điều 23. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá**

#### **23.1. Quyền của người tham gia đấu giá**

- Được tham gia đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản đưa ra đấu giá;
- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị xử lý 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, chất lượng tài sản 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 Đông Á ngay sau khi kết thúc thời gian nộp hồ sơ đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trong trường hợp có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá.

- Các quyền khác theo quy định tại Nội quy và Quy chế cuộc đấu giá.

#### **23.2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá**

- Chấp hành nghiêm chỉnh theo sự điều hành của Đấu giá viên tại cuộc đấu giá và các quy định nêu tại Nội quy và Quy chế cuộc đấu giá;

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

- Khi tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải có mặt trước thời điểm phiên đấu giá diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình bản chính (Căn cước/Căn cước công dân), Văn bản ủy quyền hợp lệ (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 Nội quy phòng đấu giá. 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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá 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 gia phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Trường hợp, người tham gia 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 xác định là người đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu không 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 24. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

### **24.1. Quyền của người trúng đấu giá**

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

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

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **24.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

- Ký biên bản đấu giá;

- Nộp tiền trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thông báo của Cơ quan Thuế.

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

## **Điều 25. Nội quy phòng đấu giá**

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham dự phiên đấu giá phải tuân thủ nội quy phòng đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á ban hành.

Nội quy phòng đấu giá bao gồm các nội dung sau:

- Người tham dự phiên đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và Quy chế này;

- Sau khi phiên đấu giá khai mạc, những người tham gia đấu giá đến muộn đều không được vào phòng đấu giá;

- Người tham gia phiên đấu giá là người có tên trong danh sách tham gia đấu giá. Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì chỉ được ủy quyền cho 01 người khác thay mặt mình không phải là người tham gia phiên đấu giá đó. Nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 phiên đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác;

- Chi khách mời của phiên đấu giá, người tham gia đấu giá, những người thực hiện nhiệm vụ của phiên đấu giá mới được vào khu vực đấu giá;

- Người tham dự phiên đấu giá phải ăn mặc nghiêm chỉnh trước khi vào khu vực đấu giá. Đi nhẹ, nói khẽ, không gây mất trật tự tại khu vực đấu giá;

- Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với đơn vị, cá nhân khác trong phòng đấu giá;

- Người tham dự phiên đấu giá không hút thuốc, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của người điều hành phiên đấu giá;

- Người tham dự phiên 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 trước khi đến tham dự đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên, không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào;

- Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá tài sản hoặc liên kết, thông đồng đìm giá tài sản bán đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước;

- Người tham dự phiên đấu giá không được 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 phòng tổ chức phiên đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá;

- Người tham gia đấu giá vi phạm Nội quy, Quy chế tùy mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của Nội quy, Quy chế đấu giá và quy định của pháp luật liên quan.

## **Điều 26. Phê duyệt kết quả đấu giá, thời hạn thực hiện nghĩa vụ tài chính, giao đất và cấp chứng nhận quyền sử dụng đất**

### **26.1. Phê duyệt kết quả đấu giá**

Sau khi đấu giá quyền sử dụng đất thành công, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bàn giao hồ sơ, biên bản kết quả thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất cho Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Cổ Đô. Sau khi nhận đủ hồ sơ từ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Cổ Đô thiết lập hồ sơ trúng đấu giá thẩm định và trình UBND xã Cổ Đô ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định hiện hành.

### **Điều 27. Phương thức, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

**27.1. Phương thức nộp tiền trúng đấu giá:** Theo thông báo của Cơ quan Thuế với người trúng đấu giá.

#### **27.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất**

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Trong thời hạn thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.

Nếu sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Ban quản lý, Ban quản lý trình Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

- Cơ quan Thuế thông báo cho Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

- Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã Cổ Đô thực hiện các công việc quy định tại khoản 5, Điều 229, Luật Đất đai 2024 và tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 28. Hủy kết quả đấu giá, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

#### **28.1. Hủy kết quả đấu giá**

Kết quả đấu giá bị hủy theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 trong các trường hợp sau:

a) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;

b) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, đùn đẩy trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

