

SỞ TƯ PHÁP TỈNH LẠNG SON
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 61/QC -TTDVĐGTS

Lạng Sơn, ngày 13 tháng 10 năm 2025

**QUY CHẾ
PHIÊN ĐẤU GIÁ**

(Áp dụng cho phiên đấu giá đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất khu đất T.M.D.V.1 tại khu Tái định cư và Dân cư Nam thành phố Lạng Sơn, tổ chức đấu giá ngày 14/11/2025 tại Phòng họp tầng 3 Trung tâm phục vụ hành chính công)

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15.

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

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

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

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

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08/2025/HDDVĐGTS-TTPTQĐ ngày 13/10/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lạng Sơn và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - Sở Tư pháp tỉnh Lạng Sơn.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản (sau đây gọi tắt là Trung tâm) ban hành Quy chế phiên đấu giá áp dụng cho phiên đấu giá tài sản vào hồi 09 giờ 00 phút ngày 14 tháng 11 năm 2025 như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất khu đất T.M.D.V.1 tại Khu tái định cư và Dân cư Nam thành phố Lạng Sơn. Cụ thể như sau:

1. Vị trí:

- Khu 1: vị trí, ranh giới được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 1558/TLBD do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường

lập ngày 26/8/2025.

- Khu 2: vị trí, ranh giới được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 1559/TLBD do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 26/8/2025.

(Có Trích lục bản đồ địa chính kèm theo).

2. Tổng diện tích khu đất đấu giá là: 8.481,5 m², trong đó:

- Diện tích khu 1 là 3.060,5 m²

- Diện tích khu 2 là 5.421,0 m²

3. Loại đất đấu giá: đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng.

4. Tài sản gắn liền với đất: không có.

5. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Về hạ tầng kỹ thuật: khu đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật về hệ thống đường giao thông, điện, nước, chiếu sáng, hệ thống thoát nước kết nối đồng bộ khu vực.

8. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu đất

8.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Theo Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn, vị trí khu đất thể hiện là đất thương mại, dịch vụ. Đối chiếu bản đồ kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, khu đất thể hiện thể hiện là đất thương mại, dịch vụ.

8.2. Về quy hoạch xây dựng: Theo Quyết định số 2153/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu tái định cư và Dân cư Nam thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, khu đất được điều chỉnh thành đất thương mại dịch vụ. Chỉ tiêu xây dựng cụ thể: mật độ xây dựng tối đa 60%; số tầng cao tối đa 20 tầng (chiều cao theo tiêu chuẩn xây dựng); hệ số sử dụng đất tối đa 13,8 lần; số tầng hầm tối đa 03 tầng; quy mô 110.000 m² sàn.

8.3. Về phương án đấu giá: Được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 và được sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 11/7/2025.

Điều 2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất là: **43.914.528.000 đồng** (Bốn mươi ba tỷ, chín trăm mười bốn triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn đồng chẵn), trong đó:

- Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu 1 là: **15.627.402.000 đồng** (Mười lăm tỷ, sáu trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm linh hai nghìn đồng chẵn).
- Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu 2 là: **28.287.126.000 đồng** (Hai mươi tám tỷ, hai trăm tám mươi bảy triệu, một trăm hai mươi sáu nghìn đồng chẵn).

Mức giá trên chưa bao gồm thuế, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, lệ phí trước bạ. Khách hàng trúng đấu giá chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí liên quan (nếu có).

Điều 3. Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng/01 hồ sơ** (Một triệu đồng chẵn).

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định 01 lần bằng tiền mặt tại Trung tâm. Trường hợp phiên giá không tổ chức được thì người đăng ký tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá. Không hoàn trả tiền mua hồ sơ đối với người có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

2. Tiền đặt trước: **8.782.905.000 đồng/01 hồ sơ** (Tám tỷ, bảy trăm tám mươi hai triệu, chín trăm linh năm nghìn đồng chẵn).

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước vào một trong các tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tại ngân hàng theo quy định tại khoản 4 Điều 4 của Quy chế này.

Trung tâm sẽ trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.

Điều 4. Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; xét duyệt hồ sơ khách hàng tham gia đấu giá; xem tài sản; nộp tiền đặt trước

1. Thời hạn, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (*trong giờ hành chính*): Từ ngày **14/10/2025** đến ngày **29/10/2025** tại Nơi tiếp nhận và đăng ký hồ sơ tham gia đấu giá của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản (*Sảnh tầng 1 Trung tâm Phục vụ hành chính công; Địa chỉ: Phố Dã Tượng, phường Lương Văn Tri, tỉnh Lạng Sơn*).

* Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (02 phiếu);
- Quy chế phiên đấu giá;
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

* Hồ sơ nộp tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (02 phiếu);
- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá;

Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản (*mỗi bộ hồ sơ được niêm phong riêng*). Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Khi tiếp cận danh sách khách hàng đăng ký tham gia đấu giá bên có tài sản và các cơ quan có liên quan phải bảo đảm bí mật, không để lộ lọt danh sách, nếu có lộ lọt phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

a. Từ ngày **14/10/2025** đến ngày **12/11/2025** khách hàng chủ động đi xem tài sản tại khu đất.

b. Trong 03 ngày **15/10/2025** đến ngày **17/10/2025** (*trong giờ hành chính*), Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản sẽ phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lạng Sơn tổ chức cho khách hàng đi xem tài sản và giấy tờ liên quan đến tài sản.

3. Thời hạn, địa điểm nộp tiền đặt trước: Từ ngày được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho người tham gia đấu giá về việc

đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến **chậm nhất 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2025**, người đăng ký tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước vào một trong các tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản:

a. Tài khoản số 8400238238888 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Lạng Sơn;

b. Tài khoản số 0981000555666 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Lạng Sơn;

Lưu ý: Khoản tiền đặt trước được tính là hợp lệ khi báo có trong tài khoản của Trung tâm tính đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2025.

Sau khi nộp hoặc chuyển khoản tiền đặt trước theo quy định, khách hàng nộp cho Trung tâm chứng từ chứng minh đã nộp hoặc chuyển khoản tiền đặt trước trong thời hạn chậm nhất đến **17 giờ 00 phút ngày 12/11/2025**.

Điều 5. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: **09 giờ 00 phút ngày 14/11/2025** tại Phòng họp tầng 3 Trung tâm Phục vụ hành chính công (*Địa chỉ: Phố Dã Tượng, phường Lương Văn Tri, tỉnh Lạng Sơn*).

Điều 6. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

1. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá: phiên đấu giá chỉ được tổ chức khi có từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên.

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nhiều vòng, công khai giá khởi điểm tài sản.

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

4. Bước giá: **500.000.000 đồng** (*Năm trăm triệu đồng chẵn*) – áp dụng từ vòng thứ 2 trở đi.

Điều 7. Đối tượng, điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:

a. Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân sử dụng đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024;

b. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu, cam kết trả ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo, hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ và nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ của người tham gia đấu giá trong thời hạn quy định.

- Có đủ năng lực pháp lý, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư.

- 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;

- 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.

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. 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

- Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đúng quy hoạch, đúng thiết kế, đúng tiến độ khi trúng đấu giá.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá: theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 đã được sửa đổi, bổ sung năm 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 ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

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

đ. 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;

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

g. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó

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

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

a. Người tham gia đấu giá có đầy đủ điều kiện trên thì đến Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Quy chế này, nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại Trung tâm theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Quy chế này.

Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nộp cho Trung tâm gồm:

* *Đối với cá nhân:*

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phát hành;
- Bản sao có chứng thực Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân khác còn được lưu hành theo quy định của pháp luật;
- Văn bản chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án;
- Bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

* *Đối với tổ chức:*

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phát hành;
- Bản sao có chứng thực Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Đã nộp lệ phí môn bài năm 2025 (nếu thuộc đối tượng được miễn nộp lệ phí môn bài phải có văn bản chứng minh);
- Bản sao có chứng thực Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân khác còn được lưu hành theo quy định của pháp luật của người đại diện hợp pháp của tổ chức;
- Văn bản chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án;

* Trong trường hợp người tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác thay mặt mình thực hiện các công việc theo nội dung của Giấy ủy quyền hợp lệ được cơ quan có thẩm quyền cấp thì người tham gia đấu giá nộp: Giấy ủy quyền, Bản sao có chứng thực Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân khác còn được lưu hành theo quy định của pháp luật của người được ủy quyền.

Giấy ủy quyền phải được nộp cho Trung tâm trong giờ hành chính trước ngày tổ chức đấu giá tại Nơi tiếp nhận và đăng ký hồ sơ tham gia đấu giá của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản (*Sảnh tầng 1 Trung tâm Phục vụ hành chính công; Địa chỉ: Phố Dã Tượng, phường Lương Văn Tri, tỉnh Lạng Sơn*).

b. Người đã đăng ký tham gia đấu giá phải có Giấy nộp tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 và Khoản 4 Điều 4 của Quy chế này. Những trường hợp không nộp tiền đặt trước thì không đủ điều kiện để tham gia đấu giá.

Điều 8. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá

Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày có Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế Người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu

giá vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lạng Sơn số: 9527.2.1150676 tại Kho bạc nhà nước khu vực VI – địa bàn Lạng Sơn.

Khách hàng trúng đấu giá cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch; Nộp các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật; Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản 2016 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2024 khi mua được tài sản.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

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

Điều 9. Thời hạn, địa điểm, phương thức giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản

1. Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có khu đất trúng đấu giá.

3. Phương thức giao tài sản: Bên A phối hợp với các cơ quan có liên quan bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất trên thực địa theo đúng diện tích, vị trí trúng đấu giá và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá.

Điều 10. Người tham gia đấu giá không được hoàn trả tiền đặt trước nếu vi phạm một trong những quy định sau

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng sau: Có những sự kiện xảy ra ngoài ý chí của khách hàng khiến khách hàng không thể lường trước và khắc phục được mặc dù

đã áp dụng các biện pháp cần thiết và khả năng cho phép (như: lũ lụt, thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham gia phiên đấu giá), bản thân bị ốm nặng đột ngột phải nhập viện điều trị, liên quan đến bệnh dịch covid 19 hoặc có người nhà là cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột bị chết không thể có mặt tại phiên đấu giá...

Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng, trong vòng 01 ngày (24 giờ), khách hàng phải báo cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - Sở Tư pháp tỉnh Lạng Sơn và có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc hoặc có xác nhận của bệnh viện nơi điều trị. 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.

2. Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản 2016 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2024:

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;

Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim 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; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản: “Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc 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”.

4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại khoản 4 Điều 11 của Quy chế này.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Quy chế này.

Tiền đặt trước quy định tại Điều 10 sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá. Tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 11. Các quy định cụ thể khi tổ chức phiên đấu giá

a. Điều kiện khi vào phòng đấu giá

Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân hoặc các giấy tờ thay thế hợp pháp khác (*có dán ảnh*); Khách hàng vào phòng đấu giá ngồi đúng vị trí số thứ tự theo sự hướng dẫn của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; Khách hàng chỉ được phép sử dụng máy tính chuyên nghiệp trong phòng đấu giá.

b. Phát phiếu đấu giá, cách thức trả giá, công bố người trúng giá

Chỉ những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định tại Quy chế này mới được trả giá.

Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc lại quy chế phiên đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; người tham gia đấu giá ghi phiếu trả theo đúng hướng dẫn của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.

Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Vòng đấu giá thứ nhất trả từ giá khởi điểm trở lên. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề. Thời gian ghi phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá tối đa 10 phút kể từ khi nhận được phiếu trả giá đến khi nộp phiếu. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ 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 của từng phiếu trả giá, 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. Sau khi Đấu giá viên công bố giá đã trả cao nhất của vòng trước và giá khởi điểm của vòng tiếp theo 02 lần, mỗi lần cách nhau 30 giây thì người tham gia đấu giá phải thông báo có hoặc không tham gia đấu giá 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 là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

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.

** Phiếu trả giá hợp lệ phải đáp ứng các điều kiện sau:*

- *Phiếu theo mẫu quy định do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phát hành có đóng dấu treo của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản;*
- *Phiếu trả giá phải được người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin theo các nội dung in trên phiếu, có đầy đủ chữ ký của khách hàng tham gia đấu giá;*
- *Phiếu trả giá phải trả giá lên. Ghi đầy đủ, chính xác, thống nhất số tiền bằng số và bằng chữ;*
- *Phiếu trả giá phải ghi bằng một màu mực.*

* *Phiếu trả giá không hợp lệ: Không đáp ứng đầy đủ các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ như trên.*

c. Rút lại giá đã trả

Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước này thuộc về người có tài sản đấu giá.

d. Từ chối kết quả trúng 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.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước này thuộc về người có tài sản đấu giá.

Trong trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua và cùng chấp nhận mua tài sản đấu giá thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm giữa những người cùng trả giá liền kề để chọn ra người trúng 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 12. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước khi có hành vi vi phạm quy định tại Điều 10 của Quy chế này.

2. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá nhưng vẫn được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp:

- Đến muộn khi phiên đấu giá đã bắt đầu
- Có mặt tại phiên đấu giá nhưng không trả giá, phiếu trả giá không hợp lệ
- Trao đổi với người tham gia đấu giá khác, đi lại tự do, tự ý bỏ ra ngoài khi phiên đấu giá chưa kết thúc..., lần 01 đấu giá viên lập biên bản cảnh cáo, lần 02 đấu giá viên truất quyền tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá mang và sử dụng các phương tiện, thiết bị có thể liên lạc, trao đổi thông tin (như điện thoại di động, bộ đàm, máy tính bảng,...) vào trong phòng đấu giá, khi phát hiện lần 01 đấu giá viên lập biên bản cảnh cáo, lần 02 đấu giá viên truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và chỉ áp dụng cho tài sản đấu giá nêu trên. Mọi sửa đổi, bổ sung trong Quy chế này sẽ được thực hiện bằng văn bản. Những nội dung khác có liên quan không quy định tại Quy chế này thì được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành và theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Niêm yết tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lạng Sơn;
- UBND phường Đồng Kinh;
- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- Sở Tư pháp tỉnh Lạng Sơn;
- Phòng PC03 – Công an tỉnh Lạng Sơn;
- Lãnh đạo VCTT;
- Lưu: VT, HSĐG.

GIÁM ĐỐC



Ngô Thị Ngọc Hà

S6: 1558/TLBD

- Tọa độ đỉnh thửa**

Đỉnh	X (m)	Y (m)	Chiều dài (m)
1	2415165,18	449605,14	76,00
2	2415216,70	449549,27	40,30
3	2415246,30	449576,57	76,00
4	2415194,78	449632,44	40,30
1	2415165,18	449605,14	

(Ban hành 06 bản)

NGƯỜI TRÍCH LỤC
(Công)

H. O. S.

Nguyễn Hữu Đức

Ngày 06 tháng 8 năm 2025
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đại Dương

Số: 1559/TLBĐ

- [illegible]

NGƯỜI TRÍCH LỤC
(Công)

Th. Am

Ngày 30 tháng 8 năm 2025
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đại Dương