

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng 19 thửa đất ở thuộc dự án Xây dựng khu dân cư
tổ dân phố Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1451/2026/QĐ-DDG ngày 25/5/2026
của Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group)*

Chương I **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này quy định tài sản đưa ra đấu giá, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, hình thức, phương thức đấu giá, bước giá và các nội dung liên quan đến việc tổ chức cuộc đấu giá.

2. Quy chế này áp dụng đối với việc tổ chức đấu giá Quyền sử dụng 19 thửa đất ở thuộc dự án Xây dựng khu dân cư tổ dân phố Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; người có tài sản đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá tài sản

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group (Gọi tắt là Công ty).

Địa chỉ: Lô 11, 12, A-LK27, đường Tôn Đức Thắng, khu đô thị phía Nam, tổ dân phố Thanh Lương, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

2. Người có tài sản đấu giá: UBND xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh

Địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh

3. Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá tài sản: Phòng Kinh tế xã Tây Yên Tử.

Địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

Điều 3. Đối tượng điều chỉnh

Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group; Phòng Kinh tế xã Tây Yên Tử; người tham gia đấu giá tài sản, cá nhân, đơn vị có liên quan đến cuộc đấu giá tài sản.

Điều 4. 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 mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

- Phiên đấu giá do Đấu giá viên của Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group trực tiếp điều hành.



Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Tài sản đấu giá, diện tích, giá khởi điểm và mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng 19 thửa đất ở thuộc dự án Xây dựng khu dân cư tổ dân phố Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

- Tổng diện tích các thửa đất đưa ra đấu giá: 1.853,1 m²

- Tổng giá khởi điểm các thửa đất đưa ra đấu giá: 9.328.050.000 đồng (*Bằng chữ: Chín tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng*).

Chi tiết giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá của từng thửa đất có trong Bảng chi tiết kèm theo Thông báo đấu giá.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (ONT).

- Hình thức: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng của các thửa đất đấu giá QSD đất ở: Lâu dài.

- Hiện trạng khu đất: Đối với các thửa đất đem ra đấu giá đã được thu hồi; giải phóng mặt bằng sạch; đã được cấp có thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo đấu giá quyền sử dụng đất ở theo quy định.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đối với các thửa đất đưa ra đấu giá (nêu trên) đã được san lấp mặt bằng, xây dựng các cơ sở hạ tầng cơ bản đầy đủ, đảm bảo việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Nơi có tài sản đấu giá: xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

- Thông tin các thửa đất, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá: Theo các Quyết định số 404/QĐ-UBND ngày 11/5/2026; Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 và Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND xã Tây Yên Tử và bản đồ phân lô do Phòng Kinh tế xã Tây Yên Tử bàn giao cho Công ty.

2. Danh mục các thửa đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

Thửa đất số	Tờ bản đồ	Diện tích (m ² /thửa đất)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/ thửa đất)	Tiền đặt trước (đồng/ thửa đất)	Tiền hồ sơ (đồng/ thửa đất)	Ghi chú
920	23	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
921	23	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
620	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	

621	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
622	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
623	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
624	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
625	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
626	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
627	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
634	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
636	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
637	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
638	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
639	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
643	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
644	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
645	24	96,00	5.000.000	480.000.000	100.000.000	100.000	
646	24	125,10	5.000.000	688.050.000	100.000.000	100.000	2 mặt đường
Tổng: 19 thửa		1.853,10		9.328.050.000			

(Giá khởi điểm nêu trên chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định hiện hành)

Điều 6. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá (Trong giờ hành chính)

1. Thời gian xem tài sản đấu giá: 03 ngày làm việc liên tục cụ thể: ngày 02, 03 và ngày 04/6/2026 Công ty phối hợp với Phòng Kinh tế xã Tây Yên Tử tổ chức hướng dẫn người tham gia đấu giá xem tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan. Người tham gia đấu giá đăng ký với Công ty để được hướng dẫn hoặc chủ động xem tài sản. Người tham gia đấu giá chấp nhận thực trạng khu đất, tài liệu liên quan đưa ra đấu giá và quy chế đấu giá thì mới tiến hành mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá.

2. Địa điểm xem tài sản đấu giá: Tại khu dân cư tổ dân phố Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh (Có tài liệu liên quan và Bản đồ phân lô kèm theo).

Điều 7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (Trong giờ hành chính): Liên tục bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 27/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/6/2026.

2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group;

Địa chỉ: Lô 11, 12, A-LK27, đường Tôn Đức Thắng, khu đô thị phía Nam, tổ dân phố Thanh Lương, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

- Phòng Kinh tế xã Tây Yên Tử.

Địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

- Ngoài ra người tham gia đấu giá có thể tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá tại trang thông tin điện tử của Công ty có địa chỉ Website: <http://daugiadaiduong.com> và Fanpage của Công ty: Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group.

Điều 8. Giá khởi điểm tài sản đấu giá:

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Tây Yên Tử.

- Giá khởi điểm: Từ 480.000.000 đồng/1 thửa đất đến 688.050.000 đồng/1 thửa đất. (cụ thể theo khoản 2 Điều 5 Quy chế này).

(Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định hiện hành nếu có).

Điều 9. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước và thời gian, địa điểm, hình thức nộp tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất.

2. Tiền đặt trước, thời gian, địa điểm, hình thức nộp tiền đặt trước:

2.1. Tiền đặt trước: 100.000.000 đồng/1 hồ sơ/thửa đất.

2.2. Thời gian, địa điểm, hình thức nộp tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Liên tục bắt đầu giá từ 07 giờ 30 phút ngày 27/5/2026 đến hết ngày 10/6/2026.

Người tham gia đấu nộp tiền đặt trước vào tài khoản sau:

+ Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group

+ Số tài khoản: **116621326666**

+ Tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) – CN Bắc Giang.

+ Địa chỉ: Số 45 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

SePay



napas 24/7 | VietinBank | VIETQR

*** Nội dung nộp tiền:**

Người tham gia đấu giá ghi rõ nội dung như sau trong Giấy nộp tiền: “Họ và tên - Số thẻ CC/CCCD (theo Phiếu đăng ký tham gia đấu giá) nộp TDT ĐG Tây Yên Tử”.

Ví dụ: Nguyen Van A - CC/CCCD 024068345678 nộp TDT DG Tay Yen Tu.

*** Lưu ý:**

- Tiền đặt trước phải được “báo có” trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group trước 24 giờ 00 phút ngày 10/6/2026 theo sao kê ngân hàng cung cấp. Nếu tiền đặt trước “báo có” trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group sau thời gian trên thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá nộp thiếu tiền đặt trước đặt trước sẽ được coi là hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá, nộp thừa tiền đặt trước thì được coi là đủ điều kiện tham gia đấu giá. Công ty trả lại số tiền nộp thừa cùng khoản tiền không trúng đấu giá (nếu có).

* Trả lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Điều 10. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá và đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá.

1. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính):

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Liên tục bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 27/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/6/2026.

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group.

Địa chỉ: Lô 11, 12, A-LK27, đường Tôn Đức Thắng, khu đô thị phía Nam, tổ dân phố Thanh Lương, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

+ Phòng Kinh tế xã Tây Yên Tử.

Địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

2. Những người được đăng ký tham gia đấu giá, đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá và những người không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1. Những người được đăng ký tham gia đấu giá thuộc các đối tượng sau:

Các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1, Điều 119, Luật Đất đai năm 2024 và không thuộc đối tượng quy định tại các điểm d1, d2 khoản 5 Điều 9 và Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024) và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và pháp luật có liên quan.

2.2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

Những người được đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau:

- Thuộc những người được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định;

- Có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group phát hành và nộp tiền đặt trước theo quy định;
- Danh sách những người tham gia đấu giá phải được Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group xác nhận;
- Người đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho duy nhất một người khác thay mặt mình tham gia đấu giá (Văn bản ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật);
- Người trực tiếp tham gia đấu giá không được 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; không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- Những người có quan hệ vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột không được cùng tham gia đấu giá đối với cùng một tài sản;
- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1, Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

c. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá:

Những người không được đăng ký tham gia đấu giá được quy định tại các điểm d1, d2 khoản 5 Điều 9; Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024).

- Khoản 4 Điều 38:

"4. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

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

b) Người làm việc trong tổ chức 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 cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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

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

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

- Điểm d1, d2 khoản 5 Điều 9

“d1) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

d2) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó”;

- Người không thuộc đối tượng được giao đất ở, người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Các trường hợp không thuộc đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá, không đủ điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá, không đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều này.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group phát hành kèm theo bản photo Thẻ Căn cước/ Căn cước công dân/ Hộ chiếu (còn hạn sử dụng); Phiếu đăng ký tham gia đấu giá phải ghi rõ họ, tên theo Thẻ Căn cước/ Căn cước công dân/ Hộ chiếu; địa chỉ phải ghi rõ số nhà, đường phố hoặc thôn (khu phố), xã (phường), tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương).

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định tại Thông báo và Quy chế cuộc đấu giá.

- Những người có quan hệ vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột không được cùng tham gia đấu giá đối với cùng một tài sản.

- Người đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho duy nhất một người khác thay mặt mình tham gia đấu giá (Văn bản ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật).

- Người trực tiếp tham gia đấu giá không được 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; không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Một người được đăng ký tham gia đấu giá nhiều thửa đất khác nhau, tối đa là 19 thửa đất.

- Người tham gia đấu giá chấp nhận Quy chế cuộc đấu giá và chấp nhận thực trạng thửa đất thì mới nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group ban hành.

- Bản photo thẻ Căn cước/ Căn cước công dân/ Hộ chiếu (còn hạn sử dụng) (có bản gốc đối chiếu).

- Văn bản ủy quyền kèm bản photo thẻ Căn cước/ Căn cước công dân/ Hộ chiếu (còn hạn sử dụng) của người được ủy quyền (nếu có).

5. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá:

- Người thuộc đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá;
- Người không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá;
- Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;
- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá;
- Nộp tiền đặt trước đúng theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá;
- Có tên trong danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá và phải được Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group xác nhận.

Điều 11: Thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá:

Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá qua số điện thoại/ Zalo/ Email đăng ký tại Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

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

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 13/6/2026 (Thứ bảy).

2. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Hội trường UBND xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá có mặt trước thời điểm đấu giá viên công bố "Thời gian ghi phiếu trả giá bắt đầu" thì sẽ được phát phiếu trả giá và vào phòng đấu giá để đấu giá.

- Sau khi Đấu giá viên công bố "Thời gian ghi phiếu trả giá bắt đầu" người tham gia đấu giá mới có mặt thì sẽ không được phát phiếu trả giá và không được vào phòng đấu giá, coi như người đó không tham dự phiên đấu giá.

Điều 13. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

1. Hình thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Người tham gia đấu giá chỉ được trả giá đối với các thửa đất mà mình đăng ký trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá tương ứng với khoản tiền đặt trước và tiền hồ sơ đã nộp do Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá; trả giá theo giá trị thửa đất và không được thấp hơn giá khởi điểm của thửa đất đó.

- Số vòng đấu giá: 01 vòng.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên, trả giá từ giá khởi điểm của thửa đất trở lên. Trả giá bằng tiền Việt Nam đồng.

Điều 14. 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 dự 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;

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

5. 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;

6. 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;

7. 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;

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

Người tham gia đấu giá nếu vi phạm những điều cấm trên thì bị truất quyền tham gia đấu giá và sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định của Pháp luật và Quy chế này.

Điều 15. Bước giá: 20.000.000 đồng/thửa đất (*Hai mươi triệu đồng/một thửa đất*).

Bước giá áp dụng khi có người trả giá cao nhất bằng nhau thuộc diện trúng đấu giá thì tổ chức đấu tiếp vòng 2 (vòng đấu phụ).

Điều 16. Thời gian ghi phiếu trả giá, thời gian nộp phiếu trả giá và kiểm phiếu.

1. Thời gian ghi phiếu trả giá:

Căn cứ vào số lượng hồ sơ tham gia đấu giá, tại phiên đấu giá, đấu giá viên công bố thời gian ghi phiếu cụ thể để người tham gia đấu giá biết và thực hiện.

2. Thời gian nộp phiếu trả giá:

Căn cứ vào số lượng hồ sơ tham gia đấu giá, tại phiên đấu giá, đấu giá viên công bố thời gian nộp phiếu trả giá vào thùng phiếu cụ thể để người tham gia đấu giá biết và thực hiện.

(Thời gian ghi phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá được theo dõi trên đồng hồ đếm ngược và được đấu giá viên công bố thời gian tại phiên đấu giá).

Sau khi hết thời gian ghi phiếu trả giá và thời gian nộp phiếu trả giá vào thùng phiếu, đấu giá viên yêu cầu tổ giúp việc đóng thùng phiếu, nếu người tham gia đấu giá cố tình kéo dài thời gian không nộp phiếu trả giá vào thùng phiếu đúng thời gian đấu giá viên công bố thì số phiếu trả giá đó sẽ bị lập biên bản, coi những phiếu trả giá đó là phiếu trả giá không hợp lệ và không được tính kết quả trúng đấu giá.

3. Kiểm phiếu trả giá và thời gian kiểm phiếu trả giá:

- Thời gian kiểm phiếu trả giá căn cứ vào tình hình thực tế tại phiên đấu giá;

- Kiểm phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group thực hiện dưới sự chỉ đạo của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, có sự giám sát và chứng kiến của Phòng Kinh tế xã Tây Yên Tử và đại diện các cơ quan của UBND xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh; đại diện người tham gia đấu giá và đại diện khách mời chứng kiến.

3.1. Phiếu trả giá hợp lệ:

- Phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group phát hành, có đóng dấu đỏ của Công ty trên góc phiếu.

- Phiếu trả giá phải ghi đầy đủ, rõ ràng các thông tin: Họ, tên (bao gồm cả chữ đệm, nếu có), địa chỉ của người tham gia đấu giá; họ tên, địa chỉ của người được ủy quyền (nếu có); giá trả bằng số và bằng chữ; ký và ghi rõ họ tên (hoặc điểm chỉ vân tay); phiếu trả giá được viết bằng cùng một màu mực (không sử dụng mực màu đỏ, bút chì); phiếu không bị rách, nát hoặc phiếu bị rách, nát nhưng vẫn xác định được rõ nội dung thông tin trong phiếu.

- Đối với mục số thửa đất và tờ bản đồ không được tẩy xóa, sửa chữa, viết chồng đè lên nhau. Nếu người tham gia đấu giá viết sai thì gạch đi viết sang bên cạnh và được công nhận là phiếu trả giá hợp lệ.

- Đối với mục trả giá tiền phải ghi đầy đủ cả bằng chữ và bằng số trùng khớp với nhau; không được tẩy xóa, sửa chữa, viết chồng đè lên nhau. Nếu người tham gia đấu giá viết sai thì gạch đi viết sang bên cạnh và được công nhận là phiếu trả giá hợp lệ.

- Phiếu trả giá do người tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền phải ghi tại phiên đấu giá; chỉ trong trường hợp người tham gia đấu giá không thể tự mình viết thì được nhờ nhân viên của tổ chức đấu giá viết hộ nhưng phải được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá và phải được thể hiện trong Biên bản đấu giá.

- Phiếu phải được nộp vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

3.2. Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu trái với phiếu hợp lệ, phiếu không đảm bảo các tiêu chí, điều kiện của phiếu hợp lệ nêu trên.

Điều 17. Xử lý tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

3. 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 giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

4.1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

4.2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 (Có trong Điều 14 Quy chế này);

4.3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024: *“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 theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”*;

4.4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đấu giá tài sản năm 2024): *“Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá hoặc hình thức đấu giá trực tuyến, 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó”*;

4.5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đấu giá tài sản năm 2024): *“Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận 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”.

- Khoản tiền đặt trước nêu trên thuộc về người có tài sản đấu giá.

Điều 18. Kết quả trúng đấu giá

1. Các phiếu hợp lệ được chọn và công bố; người trúng đấu giá là người có phiếu hợp lệ theo quy định tại điểm 3.1, khoản 3, Điều 16 của Quy chế này và là người trả giá cao nhất đối với thửa đất hoặc là người bốc thăm trúng đấu giá đối với trường hợp bốc thăm để xác định người trúng 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 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 phiên đấu giá không thành.

2. 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; Giá khởi điểm của vòng 2 (vòng đấu phụ) là giá đã trả cao nhất của những người đó ở vòng 1 thuộc diện trúng đấu giá. Giá trả hợp lệ của vòng 2 là giá trả cao nhất của những người trả giá vòng 1 thuộc diện trúng đấu giá cộng thêm tối thiểu một bước giá trở lên. Đấu giá viên công bố người người trúng đấu giá là người 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.

3. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ thì tài sản đấu giá không thành theo khoản 2 Điều 5 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024); điểm b, điểm c khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

4. Người trúng đấu giá phải được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá.

Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

Kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá và người trúng đấu giá ký biên bản trúng đấu giá thì người trúng đấu giá được coi như đã chấp nhận mua tài sản đấu giá, khoản tiền đặt trước 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.

5. Người trúng đấu giá Quyền, nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a. Quyền của người trúng đấu giá:

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

b. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội quy, quy chế về đấu giá, nộp đầy đủ, đúng thời hạn tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.
- Thực hiện tốt các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường, đô thị, quy hoạch xây dựng và cam kết sử dụng đất đúng mục đích.

Điều 19. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 373/2025/NĐ-CP của chính phủ).

Điều 20. Xử lý vi phạm.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá được duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình chủ tịch UBND xã huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc; đồng thời cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; Cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đủ tiền trúng đấu giá. *(Theo Quyết định số 404/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND xã Tây Yên Tử phê duyệt phương án đấu giá QSD 19 thửa thuộc dự án Xây dựng khu dân cư tổ dân phố Đoàn Kết, xã Tây Yên Tử, tỉnh Bắc Ninh).*

Điều 21. Những vấn đề liên quan không quy định tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 22. Trách nhiệm của tổ chức đấu giá, người đăng ký và tham gia đấu giá, cá nhân, đơn vị liên quan.

Đấu giá viên, nhân viên thuộc Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group, cá nhân, đơn vị liên quan, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm các quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật.

Điều 23. Xử lý vi phạm

Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group và Phòng Kinh tế xã Tây Yên Tử phối hợp xử lý hành vi vi phạm của người tham gia đấu giá và các cá nhân có liên quan theo thẩm quyền.

*** Lưu ý:**

1. Tại phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải ngồi đúng vị trí do ban tổ chức đã sắp xếp, không được gây rối, mất trật tự đi lại tự do; không quay phim, chụp ảnh, ghi âm khi đấu giá viên chưa cho phép.
2. Nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, lệ phí do người mua được tài sản đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật;
3. Giá khởi điểm không bao gồm các lệ phí, chi phí khác có liên quan (nếu có);
4. Người trúng đấu giá nộp số tiền trúng đấu giá (sau khi trừ đi số tiền đặt trước) bằng tiền Việt Nam đồng theo Thông báo nộp tiền trúng đấu giá của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Nơi nhận:

- Niêm yết theo quy định;
- Cá nhân, tổ chức, người tham gia đấu giá (T/h);
- Lưu: HSDG.

CHỦ TỊCH

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



Nguyễn Ngọc Luyện