



QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023;
- Căn cứ các Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Căn cứ Nghị định 24/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Căn cứ Hợp đồng số 01/2025/HĐ-ĐGQSDĐ ngày 09/01/2025 giữa Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Dương Châu – Land và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kon Tum.
- Căn cứ các Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt phương án Đấu giá quyền sử dụng đất 07 thửa đất ở còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (có Phương án đấu giá kèm theo); Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc điều chỉnh nội dung Mục X tại Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất 07 thửa đất ở còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2023; Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Đấu giá quyền sử dụng đất 07 thửa đất ở còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum; Quyết định số 161/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt dự toán chi phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 07 thửa đất ở còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum; Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất 07 thửa đất ở

còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (có phụ lục kèm theo);

- Căn cứ Thông báo số 155/TB-VP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh tỉnh thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Nguyễn Ngọc Sâm tại buổi làm việc về công tác đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng Trung tâm thể dục thể thao và các quỹ đất còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla.

Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Dương Châu - Land ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản với các quy định cụ thể sau:

1. Tên, địa chỉ tổ chức đấu giá tài sản:

- Tên tổ chức đấu giá tài sản: Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Dương Châu – Land.

- Địa chỉ: Số 05 Trần Phú, Phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

2. Tên, địa chỉ người có tài sản:

- Tên người có tài sản: Trung tâm Phát triển quỹ đất Tỉnh Kon Tum.

- Địa chỉ: Số 06 đường Ngô Thì Nhậm, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

3. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất 06 thửa đất ở còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (để lại 01 Lô BT6-17; tờ bản đồ số 79, thửa số 4, diện tích 357,9 m²; giá khởi điểm là 4.004.901.000 đồng để giải quyết vướng mắc tồn tại của Hội đồng Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum), gồm các nội dung chính sau:

- Danh mục loại đất: ODT.

- Vị trí đất: Tổ 1, phường Lê Lợi, thành phố Kon Tum.

- Diện tích, số lượng thửa đất là: 2.324,6 m²/06 thửa đất theo các Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2018 và Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 14 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích đất đấu giá tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum (lần 2, 3). (Có Bảng tổng hợp danh sách các lô (thửa) đất đấu giá và Sơ đồ phân lô đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo)

- Hạ tầng kỹ thuật: Dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt quyết toán hạng mục công trình hoàn thành tại Quyết định số 616/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2020.

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Nguồn gốc đất: Đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý theo Quyết định số 450/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Điều kiện xây dựng: Theo Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, cụ thể:

a. Đối với các thửa đất ở có ký hiệu BT:

- Chiều cao tầng: Từ 02-03 tầng (không kể tầng tum mái).
- Mật độ xây dựng: Tối đa là 70%.
- Khoảng lùi là 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ các trục đường tiếp giáp với các lô đất.

b. Đối với các thửa đất ở có ký hiệu BTCC:

- Chiều cao tầng: Từ 03-04 tầng (không kể tầng tum mái).
- Mật độ xây dựng: Tối đa là 60%.
- Khoảng lùi là 5,0 m so với chỉ giới đường đỏ các trục đường tiếp giáp với các lô đất
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Trong giờ hành chính liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến ngày 11/02/2025, Tại Vị trí đất: Tổ 1, phường Lê Lợi, thành phố Kon Tum.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và chốt hồ sơ: Trong giờ hành chính liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 ngày 07/02/2025, Tại Văn phòng Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Dương Châu - Land - số 05 Trần Phú, Phường Trường Chinh, Thành phố Kon Tum, Tỉnh Kon Tum.

6. Giá khởi điểm: 25.161.641.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ, một trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi một nghìn đồng). Theo Quyết định số 04/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Kon Tum ngày 05/01/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất 07 thửa đất ở còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (để lại 01 Lô BT6-17; tờ bản đồ số 79, thửa số 4, diện tích 357,9 m²; giá khởi điểm là 4.004.901.000 đồng để giải quyết vướng mắc tồn tại của Hội đồng Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum).

* Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất chưa bao gồm lệ phí trước bạ và phí địa chính. Khách hàng trúng đấu giá phải nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định.

7. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền đặt trước và bước giá:

7.1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Theo điểm a, khoản 2, Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 500.000 đồng/1 bộ hồ sơ (Năm trăm nghìn đồng).

7.2. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và thời gian nộp tiền đặt trước:

a. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Là số tiền của người tham gia đấu giá phải nộp vào Tài khoản của đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định để tham gia đấu giá. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá là 20% giá khởi

điểm của tài sản bán đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt được làm tròn tăng. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc

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 hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

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.

*** Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước (tiền đặt cọc).**

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

b. Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 00 ngày 07/02/2025 theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản mở tại ngân hàng (không thu bằng tiền mặt).

*** Tên tài khoản:** Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Dương Châu - Land

- Số TK: 51066010099999, Tại: Ngân hàng MSB Kon Tum

Ghi chú: Khách hàng cung cấp chứng từ nộp tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá chậm nhất đến 16 giờ 30 phút ngày 07/02/2025 để chốt hồ sơ theo quy định.

7.3. Bước giá: 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 3% giá khởi điểm của thửa đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt Quyết định số 04/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ngày 05/01/2025 được làm tròn tăng.

*** Lưu ý:** Tài sản bán đấu giá chỉ được bán cho người tham gia đấu giá trả giá tối thiểu bằng giá khởi điểm + (cộng) với ít nhất 01 bước giá.

* Bảng chi tiết Giá khởi điểm, Tiền đặt trước, Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, Bước giá, Mật độ xây dựng tối đa, Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, Chiều cao tầng tại các thửa đất để đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất 06 thửa đất ở còn lại tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum như sau:

STT	Lô	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất		Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (vnd)	Tiền đặt trước 20% Giá Khởi điểm (vnd)	Bước giá 3% giá Khởi điểm (vnd)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ	Chiều cao tầng
					Giá đất (vnd/m ²)	Giá trị thửa đất (vnd/ thửa)						
I	Đường Bà Huyện Thanh Quan											
1	BTCC3 - 3	76	31	335,7	9.640.000	3.236.148.000	500.000	647.200.000	97.100.000	60%	5 m	Từ 03-04 tầng (không kể tầng tum mái)
2	BTCC5 - 1	92	11	408,2	9.880.000	4.033.016.000	500.000	806.600.000	121.000.000	60%	5 m	Từ 03-04 tầng (không kể tầng tum mái)
II	Đường Nguyễn Thị Cường											
3	BTCC3 - 10	76	39	375,2	11.330.000	4.251.016.000	500.000	850.200.000	127.500.000	60%	5 m	Từ 03-04 tầng (không kể tầng tum mái)
4	BT4 - 4	80	16	384,3	11.480.000	4.411.764.000	500.000	882.300.000	132.400.000	70%	3 m	Từ 02-03 tầng (không kể tầng tum mái)
5	BTCC4 - 8	92	6	449,7	11.660.000	5.243.502.000	500.000	1.048.700.000	157.300.000	60%	5 m	Từ 03-04 tầng (không kể tầng tum mái)
III	Đường Dương Quảng Hàm											
6	BTCC6 - 6	92	34	371,5	10.730.000	3.986.195.000	500.000	797.200.000	119.600.000	60%	5 m	Từ 03-04 tầng (không kể tầng tum mái)
Tổng				2.324,6		25.161.641.000	3.000.000	5.032.200.000	754.900.000			

* Giá trúng đấu giá QSD đất chưa bao gồm lệ phí trước bạ và phí địa chính. Khách hàng trúng đấu giá phải nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định.

8. Đối tượng tham gia đấu giá, điều kiện, cách thức tham gia đấu giá (nộp hồ sơ):

a. Đối tượng được tham gia đấu giá.

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và khoản 1 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

b. Đối tượng không được tham gia đấu giá: Theo khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

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

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.

c. Điều kiện tham gia đấu giá: Theo quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 1 Quyết định số 41/2023/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Sửa đổi, bổ sung một số điều Quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum, cụ thể:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024; phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024; phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật và đáp ứng các điều kiện quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và

pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

*** Các cam kết của khách hàng đăng ký tham gia đấu giá:**

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiên độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định (theo mẫu của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ban hành) và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá;
- Có đủ điều kiện năng lực tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Luật Đấu giá tài sản năm 2024.
- Cam kết không vi phạm Khoản 5, Điều 9 Luật đấu giá tài sản 2024. Cụ thể:
 - + 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 đìm 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;
- Cam kết không vi phạm quy định tại Phương án đấu giá và các quy định của Pháp luật về đấu giá tài sản. Khách hàng trúng đấu giá chấp nhận mua tài sản với giá đã trả và nộp các khoản phí, lệ phí khi làm thủ tục về quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định và cam kết sử dụng đúng mục đích giao đất, đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp khách hàng trúng đấu giá nộp tiền theo đúng theo quy định tại phương án đấu giá và thông báo của cơ quan thuế; trường hợp hết thời hạn mà không hoàn thành việc nộp tiền thì sẽ bị mất tiền đặt trước theo quy định tại mục XIX phương án đấu giá.

d. Cách thức tham gia đấu giá: Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ theo đúng thời gian quy định tại Thông báo đấu giá và Bảng niêm yết thông báo đấu giá tài sản do Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Dương Châu – Land phát hành, cụ thể gồm:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá (theo mẫu của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ban hành).
- + Bản sao Thẻ căn cước công dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu photo kèm theo Bản gốc để đối chiếu hoặc bản đã được công chứng, chứng thực trong vòng không quá 06 tháng tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản.
- + Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Doanh nghiệp đủ điều kiện

tham gia đấu giá được công chứng hoặc chứng thực còn thời hạn theo quy định tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản (đối với khách hàng là Doanh nghiệp).

+ Chứng từ mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (có thể nộp bản Photo hoặc bản Scan).

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (có thể nộp bản Photo hoặc bản Scan).

+ Giấy ủy quyền theo quy định (Trường hợp ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá). Quy định cụ thể nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây: 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 (đối với khách hàng là Doanh nghiệp);

(Trường hợp ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá, kèm theo bản sao CCCD của người được ủy quyền).

9. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu từ 08h00 ngày 12/02/2025, Tại Phòng đấu giá của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Dương Châu - Land số 05 Trần Phú, Phường Trường Chinh, Thành phố Kon Tum, Tỉnh Kon Tum.

10. Hình thức và phương thức đấu giá.

a. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

Chỉ những khách hàng tham gia có tên trong Danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá.

*** Trình tự tiến hành phiên đấu giá, cụ thể:**

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá 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 phiên đấu giá; Giới thiệu từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm; Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; Phát số cho người tham gia đấu giá; Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận 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; 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 của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần 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; 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;

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.

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và 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 của những người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

b. Phương thức đấu giá: Mỗi lô đất đấu giá được tiến hành 01 (một) phiên đấu giá và thực hiện theo phương thức trả giá lên.

11. Điều kiện để được xét duyệt hồ sơ, điều kiện mở phiên đấu giá và Quy định về cách ghi phiếu trả giá, bước giá (tròn bước giá), Phiếu trả giá hợp lệ và Phiếu trả giá không hợp lệ.

- Điều kiện để được xét duyệt hồ sơ:

+ Phải ghi đầy đủ các thông tin quy định trong hồ sơ mời tham gia đấu giá theo mẫu của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

+ Thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định.

+ Việc xét duyệt hồ sơ người đủ điều kiện tham gia đấu giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất xét duyệt và được giữ bí mật cho đến khi đấu giá viên công bố chính thức tại phiên đấu giá.

- Điều kiện mở phiên đấu giá:

+ Phiên đấu giá chỉ được tiến hành khi có ít nhất 02 (hai) người đủ điều kiện tham gia đấu giá, trả giá hợp lệ trên 01 thửa đất.

+ Trường hợp những thửa đất đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá thì không tổ chức phiên đấu giá.

- Quy định về cách ghi phiếu trả giá, bước giá (tròn bước giá), Phiếu trả giá hợp lệ và Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Người tham gia đấu giá chọn một trong hai cách ghi phiếu trả giá: Hoặc là chọn cách 1 trả giá ghi theo bước giá (*tròn bước giá*), Hoặc là chọn cách 2 trả giá ghi theo số tiền với bước giá (*tròn bước giá*).

+ Bước giá (*tròn bước giá*) là bước giá khách hàng trả giá có thể lựa chọn một trong hai cách ghi phiếu trả giá, cách ghi theo bước giá (*tròn bước giá*) hoặc cách ghi theo số tiền với bước giá (*tròn bước giá*). Số tiền của bước giá không được nhỏ hơn và không được lớn hơn bước giá đã quy định.

+ Phiếu trả giá hợp lệ: là Phiếu trả giá có giá trả bằng số và bằng chữ đồng nhất (như nhau) và ít nhất bằng giá khởi điểm cộng (+) với ít nhất một bước giá (tròn bước giá) trở lên hoặc trường hợp Phiếu trả giá bằng số và bằng chữ không đồng nhất (không giống nhau) thì công nhận giá trả bằng chữ với điều kiện giá trả bằng chữ ít nhất bằng giá khởi điểm cộng (+) với ít nhất một bước giá (tròn bước giá) trở lên.

+ Phiếu trả giá không hợp lệ: là Phiếu trả giá có giá trả bằng số và bằng chữ đồng nhất (như nhau) nhưng giá trả thấp hơn giá khởi điểm cộng (+) với ít nhất một bước giá (tròn bước giá) trở lên hoặc trường hợp Phiếu trả giá bằng số và bằng chữ không đồng

nhất (không giống nhau) và giá trả bằng chữ không bằng giá khởi điểm cộng (+) với ít nhất một bước giá (tròn bước giá) trở lên. Và Phiếu trả giá của khách hàng trả giá ghi theo số tiền của bước giá nhỏ hơn bước giá đã quy định.

***. Ví dụ:** Lô đất có giá khởi điểm là 2.000.000.000 đồng, bước giá là 60.000.000 đồng. Người tham gia đấu giá chọn một trong hai cách ghi phiếu trả giá sau đây:

+ Chọn cách 1 trả giá ghi theo bước giá (tròn bước giá) thì ghi vào phiếu trả giá: Giá trả là: **“2.000.000.000 + 01 bước giá”**, Bằng chữ: **“Hai tỷ đồng cộng một bước giá”** Hoặc Giá trả là: **“2.000.000.000 + 02 bước giá”**, Bằng chữ: **“Hai tỷ đồng cộng hai bước giá”** Hoặc....; Trường hợp khách hàng không trả giá tiếp thì ghi vào phiếu trả giá: Giá trả là: **“Không trả giá”**, Bằng chữ: **“Không trả giá”**.

+ Chọn cách 2 trả giá ghi theo số tiền với bước giá (tròn bước giá) thì ghi vào phiếu trả giá: Giá trả là: **“2.060.000.000”**, Bằng chữ: **“Hai tỷ không trăm sáu mươi triệu”** Hoặc Giá trả là: **“2.120.000.000”**, Bằng chữ: **“Hai tỷ một trăm hai mươi triệu đồng”** Hoặc....; Trường hợp khách hàng không trả giá tiếp thì ghi vào phiếu trả giá: Giá trả là: **“Không trả giá”**, Bằng chữ: **“Không trả giá”**.

12. Nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận, phê duyệt kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, lệ phí trước bạ bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

+ Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

+ Thời hạn nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

- Về việc kê khai lệ phí trước bạ được thực hiện theo điểm e khoản 7 Điều 11 và mục 12.2 Phụ lục I. Danh mục hồ sơ khai thuế ban hành kèm theo Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

+ Thời hạn nộp lệ phí trước bạ: Theo quy định tại khoản 8 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

- Trường hợp nộp chậm so với thời hạn quy định tại Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật quản lý thuế.

- Chứng từ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và tiền chậm nộp (nếu có) của người trúng đấu giá chuyển cho Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

13. Hủy quyết định công nhận, phê duyệt kết quả trúng đấu giá:

Theo khoản 4, 5 Điều 1 Quyết định số 41/2023/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Sửa đổi, bổ sung một số điều Quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum. Cụ thể:

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất **trong vòng 120 ngày** kể từ ngày có quyết định phê duyệt,

công nhận kết quả trúng đấu giá thì người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc; tiền đặt cọc được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ đi các khoản chi phí đấu giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

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.

- Kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (*khoản 1 Điều 23 Quy định Về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 18/2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh tỉnh Kon Tum*) có trách nhiệm thông báo cho người trúng đấu giá không hoàn thành nghĩa vụ tài chính về việc hủy Quyết định công nhận, phê duyệt kết quả đấu giá và các quy định pháp luật hiện hành.

14. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước (tiền đặt cọc).

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

15. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

- Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và tiền chậm nộp (nếu có) của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định hiện hành.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Lê Lợi, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời, phối hợp với Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố và các đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

16. Trường hợp đấu giá không thành, xử lý trong trường hợp đấu giá không thành:

1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá.
- Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá.
- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và cuộc đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp.

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật Đấu giá tài sản.

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

- Có 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. (Theo Khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024).

2. Xử lý trong trường hợp đấu giá không thành: Tổ chức đấu giá lại đối với trường hợp đấu giá lần đầu không thành, việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật.

17. Tổ chức thực hiện và hiệu lực thi hành.

- Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan đến việc bán đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Lãnh đạo, nhân viên Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Dương Châu - Land, người tham gia đấu giá và người có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

- Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- KH Tham gia DG;
- TTPTQĐ tỉnh Kon Tum;
- Lưu VT/HSDG.

**Doanh nghiệp đấu giá tư nhân
Dương Châu - Land**



**PHÓ GIÁM ĐỐC
Bùi Huy Phúc**