

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH DRAGON

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 26/2026/HĐĐGTS ngày 24/7/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị và Công ty Đấu giá hợp danh Dragon về việc đấu giá Quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị);

Căn cứ chức năng hoạt động của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế phiên đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị).

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Việc sửa đổi, bổ sung Quyết định này do Giám đốc Công ty đấu giá hợp danh Dragon quyết định.

Điều 3: Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người tham gia đấu giá, các phòng ban của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon, tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VT.



Nguyễn Hồ Quyết

QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 831/QĐ-DRG ngày 07/8/2026 của Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Dragon)

Điều 1: Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục đấu giá tài sản: Quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị).

Điều 2: Thông tin về tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Đấu giá Quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị), gồm những nội dung sau:

1.1. Vị trí, diện tích khu đất, loại đất, mục đích sử dụng, hình thức cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

a) Vị trí khu đất: Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị) (Theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai trích lục ngày 27/3/2025), có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường giao thông rộng 22,5;
- Phía Tây Bắc: Giáp đường giao thông rộng 13m;
- Phía Tây Nam: Giáp đất thủy lợi;
- Phía Đông Nam: Giáp đường giao thông rộng 15m.

b) Diện tích thửa đất: 2.333,4 m² (Hai nghìn ba trăm ba mươi ba phẩy bốn mét vuông), Đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị quản lý (không có tài sản trên đất).

c) Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD).

d) Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD).

- Mục tiêu đầu tư: Sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng với quy mô đầu tư xây dựng dự án với mật độ xây dựng tối đa 60% và tầng cao xây dựng tối thiểu 3 tầng.

- Tổng mức đầu tư tối thiểu dự kiến: Xác định theo quy định tại Bảng 27 Mục 2.7 Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng

Tổng mức đầu tư tối thiểu: 34.962.168.491 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi bốn tỷ, chín trăm sáu mươi hai triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi một đồng*).

đ) Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

e) Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Trị.

1.2. Hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 03/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại thôn Dinh Mười (III), huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500. Trong đó:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 15 tầng.

1.3. Giá khởi điểm của thửa đất: **7.480.214.000** đồng (*Bằng chữ: Bảy tỷ bốn trăm tám mươi triệu hai trăm mười bốn nghìn đồng*).

(Giá khởi điểm trên chưa bao gồm lệ phí trước bạ, phí, lệ phí và các chi phí khác phục vụ cho việc kê khai đăng ký quyền sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành)

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:

- Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 03/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại thôn Dinh Mười (III), huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc thu hồi đất do Liên danh Công ty TNHH Tư vấn – Xây dựng tổng hợp Quảng Ninh và Công ty Cao Nguyên – (TNHH) quản lý, sử dụng để giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh quản lý;

- Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị);

- Quyết định số 1309/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh

Quảng Trị) ban hành kèm theo Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thời hạn 50 năm đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị);

- Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị);

- Quyết định số 3091/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt dự toán kinh phí đấu giá QSD đất đối với 5 dự án trên địa bàn phường Đồng Thuận, phường Đồng Hới và xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị.

Tình trạng thửa đất này đã được giải phóng mặt bằng, không có tranh chấp, đủ điều kiện để tổ chức đấu giá theo quy định.

Khi người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nói trên phải chấp nhận tình trạng cơ sở hạ tầng hiện có.

3. Nơi có tài sản đấu giá: xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị.

Điều 3: Thời gian địa, điểm xem tài sản: Từ 07h30' ngày 24/8/2026 đến 17h00' ngày 26/8/2026 tại vị trí thửa đất thuộc xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị.

Người đăng ký tham gia đấu giá có nhu cầu liên hệ Công ty Đấu giá hợp danh Dragon để sắp xếp, bố trí thời gian đi xem tài sản, số điện thoại liên hệ: 0973.369.297 hoặc 0787.678.666.

Điều 4: Địa điểm, ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

1. Địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Dragon – Địa chỉ: Số 23 Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị. .

2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07h30' ngày 11/8/2026 đến 16h30' ngày 09/9/2026.

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận phiếu trả giá: Từ 07h30' ngày 11/8/2026 đến 16h30' ngày 22/9/2026.

Điều 5: Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước, ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước.

1. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

a) Mức thu: 600.000 đồng/hồ sơ đăng ký. (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng/01 hồ sơ đăng ký).

b) Phương thức thu: Thu trực tiếp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (Việt Nam đồng).

c) Thời gian và địa điểm thu:

- Thời gian: Công ty Đấu giá hợp danh Dragon bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Dragon trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16h30' ngày 09/9/2026. (Công ty Đấu giá hợp danh Dragon thông báo kết quả xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho người đăng ký tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá).

- Địa điểm: Tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Dragon – Địa chỉ: Số 23 Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

2. Tiền đặt trước:

a) Mức thu: **1.496.042.800** đồng/hồ sơ tham gia đấu giá (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm đồng).

b) Phương thức thu tiền đặt trước:

- Nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản số: **5312778899** mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Bình.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày có thông báo đủ điều kiện tham gia đấu giá đến 16h30' ngày 23/9/2026.

+ Nội dung nộp tiền: “Họ tên khách hàng tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước đấu giá thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 tại xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị.

(Lưu ý: Số tiền đặt trước phải nộp đúng, đủ và phải báo Có trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon đúng thời gian quy định).

c) Phương thức xử lý tiền đặt trước:

- 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.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, Công ty Đấu giá hợp danh Dragon 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 tiết 3 điểm b khoản 24 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản; 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 Công ty Đấu giá hợp danh Dragon hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản. Chi phí chuyển trả lại tiền đặt trước (nếu có) do khách hàng chịu.

- 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. Công ty Đấu giá hợp danh Dragon có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị 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.

d) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

+ Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

+ 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

+ 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 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;

đ) Thực hiện việc đảm bảo an toàn số tiền đặt trước

- Công ty Đấu giá hợp danh Dragon chỉ sử dụng tài khoản số 5312778899 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Bình để thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị).

- Công ty Đấu giá hợp danh Dragon có trách nhiệm phong tỏa tài khoản thu tiền đặt trước từ ngày bắt đầu thu cho đến ngày chi trả lại tiền đặt trước và yêu cầu tổ chức Ngân hàng thực hiện nghiêm việc phong tỏa tài khoản khi nhận được văn bản yêu cầu. Lệnh phong tỏa tài khoản gửi cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị 01 bản sau khi có xác nhận của Ngân hàng.

- Công ty Đấu giá hợp danh Dragon đảm bảo an toàn tuyệt đối, không thất thoát số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon; cam kết không sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá cho bất kỳ mục đích nào khác.

Điều 6: Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07h30' ngày 11/8/2026 đến 16h30' ngày 09/9/2026 (các ngày trong tuần trừ ngày nghỉ và ngày lễ theo quy định) tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Dragon – Địa chỉ: Số 23 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

2. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá:

Các Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024 được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam có nhu cầu thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch khu đất và các nội dung trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt, không gây độc hại, không gây ô nhiễm môi trường, chấp hành tốt pháp luật đất đai, thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật có liên quan và quy định tại Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị) và Quyết định số 1309/QĐ-UBND ngày 06/4/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 03 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Dinh Mười III tại xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Ninh Châu, tỉnh Quảng Trị) ban hành kèm theo Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Trị)

3. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các đối tượng trên được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu và có đóng dấu của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon phát hành.

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

- Vốn chủ sở hữu của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá để thực hiện dự án chiếm tối thiểu 20% tổng mức đầu tư của dự án theo Phương án sản xuất kinh doanh của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá.

- Phần vốn còn lại phải có cam kết của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cung cấp để thực hiện dự án.

c) Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật về thuế.

d) Có phương án sản xuất kinh doanh phù hợp với phương án sử dụng đất, không gây độc hại ô nhiễm môi trường, tổng mức đầu tư dự án theo Phương án sản xuất kinh doanh không thấp hơn tổng mức đầu tư tối thiểu quy định tại mục 1.2 khoản 1 Điều 3 Phương án đấu giá kèm Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị.

đ) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với loại đất thương mại, dịch vụ (thể hiện ở Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp); có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

e) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của

pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tính đến thời điểm thông báo công khai việc đấu giá tài sản lần 1 của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon. 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.

g) 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 một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

h) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

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

k) Cam kết tiến độ đầu tư dự án sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nếu chậm tiến độ sử dụng đất sẽ bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

l) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản, cụ thể:

- Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.

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

5. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo đúng thời hạn thông báo. Người trực tiếp nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải xuất trình cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản giấy tờ

tùy thân kèm theo giấy giới thiệu; trường hợp ủy quyền nộp hồ sơ hoặc ủy quyền tham gia đấu giá thì phải có văn bản ủy quyền theo đúng quy định. Thành phần hồ sơ gồm có:

5.1. Hồ sơ tham gia đấu giá phải được đựng trong túi có niêm phong, có chữ ký của người đại diện đứng đầu tổ chức tham gia đấu giá, đóng dấu và ghi rõ “Hồ sơ tham gia đấu giá” phía bên ngoài túi (02 bộ bản sao chứng thực): gồm những thành phần sau:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng các nội dung do UBND tỉnh quy định tại Phương án đấu giá và có đóng dấu của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon phát hành. Trong đó, có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá; cam kết chấp nhận cơ sở hạ tầng hiện có; trả ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo; cam kết thực hiện dự án đúng tiến độ do cơ quan có thẩm quyền quy định, quy hoạch chi tiết dự án được duyệt, không gây độc hại, không gây ô nhiễm môi trường; cam kết không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản); hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ và nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn quy định.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề phù hợp với loại đất thương mại, dịch vụ (trường hợp ngành nghề kinh doanh không thể hiện ở giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá có trách nhiệm tra cứu và in thông tin của doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh trên trang Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp); Căn cước công dân/căn cước hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác còn giá trị sử dụng của người đứng đầu tổ chức đó phải trùng khớp với các giấy tờ trong hồ sơ (trường hợp không có sự thống nhất thông tin giữa giấy tờ tùy thân với thông tin tại giấy đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thì phải thực hiện thay đổi thông tin tại cơ quan cấp giấy chứng nhận hoặc có sự xác nhận của cơ quan có thẩm quyền); Biên bản họp thống nhất tham gia đấu giá tài sản của đại hội đồng cổ đông hoặc hội đồng quản trị đối với Công ty cổ phần (tùy theo điều lệ của Công ty) hoặc hội đồng thành viên đối với Công ty hợp danh, Công ty trách nhiệm hữu hạn 02 thành viên trở lên, Công ty trách nhiệm hữu hạn 01 thành viên (trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn 01 thành viên tổ chức theo mô hình hội đồng thành viên) hoặc đại hội thành viên/hội đồng quản trị của hợp tác xã (tùy thuộc vào điều lệ của hợp tác xã).

- Các giấy tờ chứng minh năng lực tài chính:

- + Báo cáo tài chính năm gần nhất so với năm tham gia đấu giá đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp

luật đã được kiểm toán để xác định vốn chủ sở hữu của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá thực hiện dự án tối thiểu chiếm 20% tổng mức đầu tư dự án theo Phương án sản xuất kinh doanh của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; Trường hợp tổ chức kinh tế đã sử dụng vốn chủ sở hữu để thực hiện các dự án khác (ngoài dự án đang tham gia đấu giá) thì phải có bảng kê và cam kết tự chịu trách nhiệm về tính chính xác danh mục các dự án đang thực hiện, phần vốn chủ sở hữu đã sử dụng cho các dự án đó để làm căn cứ xác định vốn chủ sở hữu còn lại của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá tối thiểu chiếm 20% tổng vốn đầu tư của Dự án quy định tại mục 1.2 khoản 1 Điều 3 Phương án đấu giá; Trong Báo cáo tài chính phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (nếu có).

+ Cam kết cho vay đủ vốn để thực hiện dự án của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn chủ sở hữu dành để thực hiện dự án.

- Phương án sản xuất kinh doanh phù hợp với phương án sử dụng đất. Trong đó, nêu rõ tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư, diện tích đất thực hiện dự án, thời gian thực hiện dự án, kiến trúc, các hạng mục đầu tư xây dựng, các bản vẽ của dự án.

- Văn bản cam kết về tiến độ thực hiện dự án: Tổ chức kinh tế phải cam kết hoàn thành và đưa dự án vào sử dụng trong vòng 24 tháng kể từ ngày Quyết định cho thuê đất.

- Văn bản xác nhận của cơ quan thuế nơi tổ chức kinh tế tham gia đấu giá đăng ký kê khai và nộp thuế về việc tổ chức kinh tế tham gia đấu giá không nợ các khoản nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước tính đến thời điểm thông báo công khai việc đấu giá tài sản lần 1 của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon. Trường hợp tổ chức kinh tế không đăng ký kê khai và nộp thuế trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, thì ngoài văn bản xác nhận của cơ quan thuế nơi tổ chức kinh tế tham gia đấu giá đăng ký kê khai và nộp thuế về việc tổ chức kinh tế tham gia đấu giá không nợ các khoản nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước phải có thêm văn bản xác nhận của Thuế tỉnh Quảng Trị về việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh.

- Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Trường hợp người đại diện của tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác tham gia buổi công bố giá thì phải có văn bản ủy quyền; văn bản ủy quyền có thể được nộp cùng hồ sơ tham gia đấu giá hoặc nộp cho Công ty Đấu giá hợp danh Dragon tại buổi công bố giá đã trả. Những người đã đăng ký tham gia đấu giá không được ủy quyền cho nhau đăng ký và tham gia đấu giá.

5.2. Phiếu trả giá (đựng trong túi thứ hai).

Phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Dragon phát hành và phải ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá, có chữ ký của người đại diện tổ chức kinh tế và đóng dấu của tổ chức kinh tế.

Phiếu trả giá của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và đóng dấu.

Điều 7: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Tài sản trên được tổ chức đấu giá vào lúc: 14h30' ngày 25/9/2026 tại Phòng đấu giá của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon, địa chỉ: Số 23 Lý Thường Kiệt, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

Điều 8: Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá và trình tự, thủ tục đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

3. Bước giá:

Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm: 100.000.000 đồng/lần trả giá (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn trên lần trả giá*).

Bước giá chỉ áp dụng trong trường hợp tại buổi công bố giá có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất và hợp lệ thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá:

a) Cách thức tiến hành:

- Sau khi đã nghiên cứu kỹ hồ sơ đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá, tổ chức kinh tế tham gia đấu giá hoàn tất thủ tục đăng ký, mua hồ sơ tham gia đấu giá và được nhận phiếu trả giá, Công ty Đấu giá hợp danh Dragon có trách nhiệm hướng dẫn cách ghi Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và hướng dẫn việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, bỏ phong bì phiếu trả giá.

- Công ty Đấu giá hợp danh Dragon có trách nhiệm giới thiệu thông tin chi tiết tài sản đấu giá, thời gian thực hiện các thủ tục đấu giá, phối hợp với đơn vị có tài sản trả lời các câu hỏi của người đăng ký tham gia đấu giá.

b) Thực hiện niêm phong thùng đựng phiếu trả giá và niêm phong kết thúc việc bỏ phiếu trả giá.

- Thùng phiếu phải được bảo quản theo chế độ mật. Quá trình niêm phong và mở niêm phong phải được thực hiện công khai với sự chứng kiến, giám sát của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá, đại diện Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Ninh Châu, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị. Việc niêm phong, mở niêm phong và bảo quản thùng phiếu phải được lưu giữ bằng tài liệu, hình ảnh trong hồ sơ đấu giá, cụ thể:

+ Trước thời gian bắt đầu nộp phiếu trả giá 01 ngày, Công ty Đấu giá hợp danh Dragon mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Ninh Châu, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị cùng tham gia niêm phong thùng phiếu, tờ giấy niêm phong thùng phiếu phải được các thành phần tham gia ký tên và có dấu của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon, rồi dán vào thùng phiếu để niêm phong và bảo quản theo chế độ bảo mật.

+ Đến thời điểm kết thúc bỏ phiếu trả giá, Công ty Đấu giá hợp danh Dragon mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Ninh Châu, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị cùng tham gia niêm phong đóng thùng phiếu để xác nhận kết thúc việc bỏ phiếu. Số lượng tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá được lập danh sách, có xác nhận của đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị và Công ty Đấu giá hợp danh Dragon; danh sách khách hàng lập thành 02 bản, lưu giữ bảo mật tại Công ty Đấu giá hợp danh Dragon và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị.

- Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc trong phong bì đựng phiếu bằng giấy than hoặc giấy tráng kim loại màu bạc hoặc chất liệu bảo mật khác và dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu, ghi đầy đủ các thông tin trên phong bì đựng phiếu trả giá.

Thời hạn nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Dragon quy định trong Quy chế cuộc đấu giá nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Buổi công bố giá được coi là phiên đấu giá.

c, Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá:

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Công ty Đấu giá hợp danh Dragon gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị. Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị căn cứ quy định của pháp luật có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá và tra cứu thông tin để xác định việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền) của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị và Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; bên cạnh đó tra cứu thông tin để xác định tổ chức kinh tế không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thông báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Dragon danh sách tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, tổ chức kinh tế không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Sau khi nhận được thông báo của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị, Công ty Đấu giá hợp danh Dragon thông báo riêng bằng văn bản cho từng tổ chức kinh tế 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.

- Tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm bảo mật thông tin về các tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá. Không được cung cấp thông tin của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho tổ chức kinh tế tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá. Trong trường hợp để lộ lọt thông tin về tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá dẫn đến việc thông đồng, dìm giá thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

d) Bảo quản thùng đựng phiếu trả giá:

- Công ty Đấu giá hợp danh Dragon chịu trách nhiệm bảo quản thùng đựng phiếu trả giá kể từ thời điểm niêm phong thùng đựng phiếu trả giá đến thời điểm công bố giá đã trả.

- Từ thời điểm kết thúc việc bỏ phiếu trả giá cho đến ngày tổ chức buổi công bố giá đã trả, thùng đựng phiếu được bảo quản bằng hình thức ký gửi tại Ngân hàng thương mại. Việc ký gửi có biên bản giao nhận có chữ ký xác nhận của đại diện Công ty Đấu giá hợp danh Dragon, đại diện của Ngân hàng và bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị 01 bản.

- Chìa khóa của thùng đựng phiếu trả giá được niêm phong và giao cho Đấu giá viên phụ trách đấu giá tài sản của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon trông giữ và bảo quản.

d) Công bố công khai giá đã trả và thông báo kết quả trả giá:

- Những người được tham gia buổi công bố công khai kết quả phiên đấu giá: Đấu giá viên, thành viên tổ giúp việc phiên đấu giá, đại diện Sở Tư pháp, đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường, đại diện UBND xã Ninh Châu, đại diện Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị, khách hàng (đại diện cho tổ chức kinh tế) có văn bản thông báo đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tại buổi công bố công khai giá đã trả của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách tổ chức kinh tế tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người đại diện của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Ninh Châu, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị và ít nhất một người đại diện cho tổ chức kinh tế tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong thùng phiếu và mở thùng phiếu.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Ninh Châu, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị và ít nhất một người đại diện cho tổ chức kinh tế tham gia đấu giá giám sát về sự

nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá, tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá. Đối với phong bì đựng phiếu trả giá của các tổ chức kinh tế qua thẩm định điều kiện tham gia đấu giá nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá; phong bì đựng phiếu trả giá mà chỉ có một tổ chức kinh tế đủ điều kiện tham gia đấu giá và phong bì đựng phiếu trả giá của người tham gia đấu giá không tham dự buổi công bố giá đúng thời gian quy định (nếu có) thì Công ty Đấu giá hợp danh Dragon không tiến hành bóc niêm phong phong bì đựng phiếu trả giá mà niêm phong tất cả các phong bì đựng phiếu trả giá đó vào chung một phong bì khác và lập thành biên bản có xác nhận của các thành viên tham gia.

- Đấu giá viên phải công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ trong những phiếu đủ điều kiện tham gia đấu giá, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất trong số các phiếu hợp lệ và công bố tổ chức kinh tế có phiếu trả giá cao nhất trong số các phiếu hợp lệ là tổ chức kinh tế trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ 02 tổ chức kinh tế trở lên cùng trả giá cao nhất thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp theo quy định tại khoản 27 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản. Giá khởi điểm để đấu giá tiếp là giá cao nhất đã trả, bước giá tối thiểu để tổ chức đấu giá tiếp là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kết quả kiểm phiếu và tổ chức kinh tế trúng đấu giá được công bố tại buổi công bố giá đã trả và được lập thành biên bản.

d) Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ:

+ **Phiếu trả giá hợp lệ:**

- Về hình thức: Do Công ty Đấu giá hợp danh Dragon phát hành, có dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Dragon trên phiếu; phải được bỏ trong phong bì đựng phiếu, có chữ ký và đóng dấu của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu; không được sửa chữa, tẩy xóa, gạch bỏ hoặc rách nát; mỗi phong bì đựng phiếu chỉ được bỏ một phiếu trả giá.

- Về nội dung:

+ Phải ghi đầy đủ, chính xác các nội dung trên phong bì đựng phiếu và phiếu trả giá, có chữ ký, đóng dấu và họ tên của người trả giá, chữ ký và họ tên trong phiếu phải trùng với các chữ ký và họ tên ngoài phong bì đựng phiếu và trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá (trường hợp ủy quyền thì thực hiện theo quy định về ủy quyền).

+ Chỉ được trả 01 mức giá duy nhất trên 01 phiếu trả giá. Chỉ viết cùng một màu mực, không dùng mực màu đỏ. Số tiền ghi trong phiếu (giá trả) phải cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm, được ghi rõ ràng bằng số và bằng chữ, không được sửa chữa, tẩy xóa, gạch bỏ, không sai lệch giữa bằng số và bằng chữ; đã nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định.

+ **Phiếu trả giá không hợp lệ** là: Phiếu không đảm bảo một trong các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ nêu trên. Đã đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nhưng không tham dự buổi công bố giá hoặc đến chậm thời gian quy định hoặc tại thời điểm công bố giá không có mặt người trả giá. Không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo kết quả xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 9: Xử lý các trường hợp phát sinh trong cuộc đấu giá:

1. Xử lý các tình huống tại thời điểm hết hạn đăng ký tham gia đấu giá:

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá mà không bỏ phiếu trả giá vào thùng đựng phiếu thì không được tham gia buổi công bố giá đã trả;
- Người đã đăng ký tham gia đấu giá, đã bỏ phiếu trả giá mà không nộp tiền đặt trước thì không được tham gia buổi công bố giá đã trả và phiếu trả giá không được xét giá.

2. Một số trường hợp khác:

- Trường hợp người đã đăng ký tham gia đấu giá mà không tham dự buổi công bố giá đúng thời gian quy định thì đấu giá viên tiến hành lập biên bản ghi nhận sự việc và không tiến hành bóc niêm phong, không xem xét kết quả trả giá đối với các phong bì đựng phiếu trả giá đó. Tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp tất cả các phiếu trả giá trong cùng thửa đất đều không hợp lệ thì đấu giá viên không công bố người trúng đấu giá, thửa đất đó coi như đấu giá không thành.

3. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành:

Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Luật đất đai, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
- Tại phiên 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 phiên 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 01 người đăng ký tham gia đấu giá;
- Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc

có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất hợp lệ và ít nhất bằng giá khởi điểm.

4. Rút lại giá đã trả:

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia 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. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

5. Trường hợp từ chối ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

6. Trường hợp 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.

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.

7. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

- 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 hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìu 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.
- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản.
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan

Điều 10: Thời hạn và địa điểm bàn giao hồ sơ đấu giá

- Công ty Đấu giá hợp danh Dragon hoàn thiện hồ sơ đấu giá bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị trong 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất thực địa cho người trúng đấu giá trong thời hạn quy định của pháp luật hiện hành.

- Địa điểm bàn giao: tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị - Địa chỉ: Số 08 đường Văn Cao, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

Điều 11: Nộp tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị, Thuế tỉnh Quảng Trị gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho Tổ chức kinh tế trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Tổ chức kinh tế trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo thông báo nộp tiền của Thuế tỉnh Quảng Trị.

Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt (Việt Nam đồng) hoặc chuyển khoản.

3. Trường hợp Tổ chức kinh tế trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định (không hoàn thành việc nộp tiền trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất quy định tại Phương án đấu giá đã được phê duyệt), Thuế tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, tổ chức kinh tế trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Sở Tài chính có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh thu số tiền này vào ngân sách theo đúng quy định. Đối với trường hợp Tổ chức kinh tế 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.

4. Thuế tỉnh Quảng Trị thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tổ chức kinh tế trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất.

5. Giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế trúng đấu giá:

a) Sau khi tổ chức kinh tế trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

- Trình UBND tỉnh Quảng Trị ban hành quyết định cho thuê đất.

- Cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

- Ký hợp đồng thuê đất.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan để bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Tổ chức kinh tế trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 12: Trách nhiệm về chất lượng tài sản

Tài sản được bán trên cơ sở thực tế mà Người tham gia đấu giá đã được xem hiện trạng tài sản do Công ty Đấu giá hợp danh Dragon tổ chức. Công ty Đấu giá hợp danh Dragon không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trong trường hợp bản Quy chế này không quy định, tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật đấu giá tài sản 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024.

Điều 13: Xử lý các vi phạm khác

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá vi phạm quy chế tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Quy chế đấu giá hoặc quy định của pháp luật.

Tổ chức hành nghề đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình đấu giá, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Người không thực hiện công việc được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái; có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho nhà nước và những người tham gia đấu giá, người có tài sản bán đấu giá, vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng tài sản, thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 14: Tổ chức thực hiện

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Người có tài sản bán đấu giá, Tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này./



