

SỞ TƯ PHÁP BÌNH ĐỊNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 14/QĐ-TTĐGTS

Bình Định, ngày 20 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 32 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư tại xã Bình Tường)

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật đất đai;

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

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

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chỉ phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chỉ phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chỉ phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

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



Căn cứ Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 20/02/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Tây Sơn;

Căn cứ Văn bản số 1350/UBND-TH ngày 24/02/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2025 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc Ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 1105/QĐ-UBND ngày 03/03/2022 của UBND huyện Tây Sơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 9311/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện Tây Sơn về việc ban hành Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 32 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư tại xã Bình Tường);

Căn cứ Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND huyện Tây Sơn phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở các khu dân cư trên địa bàn huyện;

Căn cứ Quyết định số 1652/QĐ-UBND ngày 26/4/2025 của Chủ tịch UBND huyện Tây Sơn về việc đấu giá quyền sử dụng đất 32 lô đất ở Khu tái định cư phục vụ Dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư tại xã Bình Tường);

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ tổ chức đấu giá là Quyền sử dụng đất số 30/2025/HĐ-TTĐGTS ngày 19/5/2025 giữa hai bên và một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá.

QUYẾT ĐỊNH

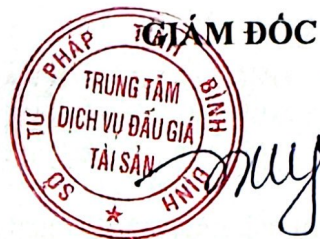
Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 32 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư tại xã Bình Tường) của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân, tổ chức có liên quan, Người có tài sản đấu giá, Đấu giá viên, viên chức, người lao động Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá tài sản, người trúng đấu giá có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Niêm yết tại UBND xã Bình Tường, H, Tây Sơn;
- Sở Tư pháp Bình Định;
- Sở Tài chính Bình Định;
- Công ĐGTS Quốc gia;
- Lưu: HS - VT.



Đặng Thị Ngọc Uyên



SỞ TƯ PHÁP BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

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

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ TÀI SẢN LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 14/QĐ-TTĐGTS ngày 20/5/2025 của
Trung tâm Dịch vụ đầu giá tài sản)

Căn cứ quy định của pháp luật và các văn bản có liên quan đến tài sản đầu giá là Quyền sử dụng đất (QSD đất) ở trên địa bàn tỉnh Bình Định, Trung tâm Dịch vụ đầu giá tài sản ban hành Quy chế cuộc đầu giá QSD đất, với những nội dung sau đây:

Điều 1. Tài sản đầu giá

1. Tài sản đầu giá là Quyền sử dụng đất ở đối với 32 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư tại xã Bình Tường); với tổng diện tích 4.502,50 m², gồm:

- Khu ODT-TDC 01: gồm 22 lô đất, diện tích 3.095,00 m²;

- Khu ODT-TDC 02: gồm 10 lô đất, diện tích 1.407,50 m²;

Hạ tầng kỹ thuật khu đất: Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.

Tài sản gắn liền với đất: Không.

Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo Quyết định số 1105/QĐ-UBND ngày 03/03/2022 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn và Quyết định số 9311/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn.

*** Ký hiệu, diện tích, tên đường, lộ giới, đơn giá đất ở, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền hồ sơ mời tham gia đầu giá, bước giá của từng lô đất, cụ thể:**

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Tên đường	Lộ giới (m)	Đơn giá đất ở khởi điểm phê duyệt (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ mời tham gia đầu giá (đồng)	Bước giá (đồng)
I	Khu ODT-TDC 01	3.095,00				22.968.100.000	4.593.620.000	3.300.000	
1	ODT-TDC 01-6	140,00	Đường ĐS1	11	8.300.000	1.162.000.000	232.400.000	200.000	35.000.000
2	ODT-TDC 01-7	140,00	Đường ĐS1	11	8.300.000	1.162.000.000	232.400.000	200.000	35.000.000
3	ODT-TDC 01-10	140,00	Đường ĐS1	11	8.300.000	1.162.000.000	232.400.000	200.000	35.000.000

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Tên đường	Lộ giới (m)	Đơn giá đất ở khởi điểm phê duyệt (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng)	Bước g. (đồng)
4	ODT-TDC 01-11	140,00	Đường ĐS1	11	8.300.000	1.162.000.000	232.400.000	200.000	35.000.000
5	ODT-TDC 01-12	140,00	Đường ĐS1	11	8.300.000	1.162.000.000	232.400.000	200.000	35.000.000
6	ODT-TDC 01-13	140,00	Đường ĐS1	11	8.300.000	1.162.000.000	232.400.000	200.000	35.000.000
7	ODT-TDC 01-14	140,00	Đường ĐS1	11	8.300.000	1.162.000.000	232.400.000	200.000	35.000.000
8	ODT-TDC 01-15 (lô góc)	147,50	Đường ĐS1 và Đường ĐS2	11 và 14	9.960.000	1.469.100.000	293.820.000	200.000	45.000.000
9	ODT-TDC 01-16 (lô góc)	147,50	Đường ĐS2 và Đường ĐS3	14 và 14	7.920.000	1.168.200.000	233.640.000	200.000	36.000.000
10	ODT-TDC 01-17	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
11	ODT-TDC 01-18	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
12	ODT-TDC 01-19	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
13	ODT-TDC 01-20	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
14	ODT-TDC 01-21	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
15	ODT-TDC 01-22 (lô góc)	140,00	Đường ĐS3 và Đường nội bộ	14 và 4	7.260.000	1.016.400.000	203.280.000	200.000	31.000.000
16	ODT-TDC 01-23 (lô góc)	140,00	Đường ĐS3 và Đường nội bộ	14 và 4	7.260.000	1.016.400.000	203.280.000	200.000	31.000.000
17	ODT-TDC 01-24	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
18	ODT-TDC 01-25	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
19	ODT-TDC 01-26	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
20	ODT-TDC 01-27	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
21	ODT-TDC 01-28	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
22	ODT-TDC 01-29	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
II	Khu ODT-TDC 02	1.407,50				9.484.200.000	1.896.840.000	1.100.000	
1	ODT-TDC 02-2	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
2	ODT-TDC 02-3	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
3	ODT-TDC 02-4	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Tên đường	Lộ giới (m)	Đơn giá đất ở khởi điểm phê duyệt (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng)	Bước giá (đồng)
4	ODT-TDC 02-5	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
5	ODT-TDC 02-9	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
6	ODT-TDC 02-10	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
7	ODT-TDC 02-11	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
8	ODT-TDC 02-12	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
9	ODT-TDC 02-13	140,00	Đường ĐS3	14	6.600.000	924.000.000	184.800.000	100.000	28.000.000
10	ODT-TDC 02-14 (lô góc)	147,50	Đường ĐS2 và Đường ĐS3	14 và 14	7.920.000	1.168.200.000	233.640.000	200.000	36.000.000
TC: 32 lô		4.502,50				32.452.300.000	6.490.460.000	4.400.000	

2. Nguồn gốc và hồ sơ pháp lý của tài sản:

- Nguồn gốc: Quyền sử dụng đất nói trên thuộc quyền quản lý của Nhà nước, được UBND tỉnh Bình Định giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu Ngân sách tỉnh.

- Hồ sơ pháp lý:

+ Theo các Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 20/02/2025, Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 của UBND tỉnh Bình Định; Quyết định số 1105/QĐ-UBND ngày 03/03/2022, Quyết định số 9311/QĐ-UBND ngày 18/12/2023, Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 và Quyết định số 1652/QĐ-UBND ngày 26/4/2025 của UBND huyện Tây Sơn và một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá nói trên.

+ Trích lục các khu đất đưa ra đấu giá.

Điều 2. Tổng giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 32.452.300.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ, bốn trăm năm mươi hai triệu, ba trăm nghìn đồng) theo Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND huyện Tây Sơn phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở các khu dân cư trên địa bàn huyện.

Điều 3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Liên tục kể từ ngày niêm yết cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá tại nơi có tài sản đấu giá là Khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư xã Bình Tường), tỉnh Bình Định.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người tham gia đấu giá không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá và thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá tài sản

1. Thời gian và địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá và thời gian tổ chức đấu giá:

- Phiên đấu giá thứ 01: Vào lúc 08h00 (Thứ Tư), ngày 11/6/2025: gồm 32 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư tại xã Bình Tường), tỉnh Bình Định.

- Thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16h00 phút ngày 06/6/2025 (Thứ Sáu) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản – Địa chỉ: Số 37, đường Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và từ 08h00 phút đến 16h00 ngày 06/6/2025 (Thứ Sáu) tại UBND xã Bình Tường, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

*Ghi chú: Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá có thể thay đổi và được quy định cụ thể cho từng đợt đấu giá như sau: “Các lô đất đấu giá không thành hoặc không có người đăng ký tham gia đấu giá tại phiên đấu giá thứ 01 ngày 11/6/2025 thì được tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đến 16h00 ngày thứ Sáu, bắt đầu từ ngày 13/6/2025 và tổ chức đấu giá liên tục vào thứ Tư các tuần tiếp theo liên kè, bắt đầu từ ngày 18/6/2025”.

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường UBND xã Bình Tường, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

Điều 5. Điều kiện, cách thức tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Người tham gia đấu giá phải nộp 01 bộ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ của một lô đất đấu giá cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, gồm:

+ 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do bên B phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; thực hiện đầy đủ, kịp thời về trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định. Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ thông tin, ghi lô đất, khu đất, địa điểm tọa lạc của lô đất đấu giá...;

+ 01 Bản phô tô CCCD hoặc giấy tờ tùy thân có ảnh khác;

+ 01 Bản phô tô chứng từ nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá;

- + 01 Bản phô tô chứng từ nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá;
- + 01 Phiếu trả giá gián tiếp.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Đối với cá nhân tham gia đấu giá phải là người đứng tên đăng ký đấu giá, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá; Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc được UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

Người tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền bắt buộc phải bỏ phiếu trả giá vào bì thư đựng phiếu bảo mật, phải dán kín bằng keo dán và phải ký tại mép dán của bì thư;

Trường hợp nếu hồ sơ không đầy đủ các thành phần nêu trên thì xem như không hợp lệ và bị loại không được tham gia phiên đấu giá;

Tất cả các loại giấy tờ nêu trên phải được bỏ vào một bì thư dán lại, không ghi nội dung bên ngoài và phải bỏ vào thùng đựng hồ sơ tham gia đấu giá;

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định và phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được gửi qua đường bưu điện hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

*** Điều kiện về mối quan hệ:**

- Những người có mối quan hệ hôn nhân, huyết thống và nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình thì chỉ được một người tham gia đấu giá trên cùng 01 lô đất để đảm bảo nguyên tắc về tính khách quan.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không báo cáo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản về mối quan hệ nêu trên, khi tiến hành tổ chức đấu giá, nếu phát hiện ra mối quan hệ nêu trên thì xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

*** Người tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:**

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian; địa điểm theo như thông báo và niêm yết công khai; mang theo CCCD/Căn cước hoặc hộ chiếu để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá.

- Không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá.

- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá.

- Những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá, phải ngồi đúng vị trí được nhân viên Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

- Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá.

- Không tranh luận với đấu giá viên với bất kỳ lý do nào.

- Trường hợp người tham gia đấu giá xin rút hồ sơ không tham gia đấu giá phải có lý do chính đáng và làm đơn xin rút hồ sơ, được đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá đồng ý bằng văn bản; nộp vào thùng tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá trước thời điểm kết thúc đăng ký đấu giá.

- Chấp nhận toàn bộ Quy chế đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Điều 6. Phương thức và hình thức đấu giá:

Phiên đấu giá được tiến hành phải có từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên, trường hợp chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

1. Phương thức đấu giá: Trả giá lên; đấu giá riêng từng lô đất.

2. Hình thức đấu giá: Thực hiện theo Điều 8, phương án ban hành kèm theo Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện Tây Sơn về việc ban hành Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 32 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư tại xã Bình Tường): Kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau đây:

- **Bước 1: Vòng đấu giá thứ 1 (vòng bỏ phiếu gián tiếp):** Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 được sửa đổi bổ sung tại khoản 27 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024. Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá chung với hồ sơ tham gia đấu giá.

+ Khi nộp hồ sơ đăng ký đấu giá thì đồng thời nộp phiếu trả giá vòng 1. Tại vòng đấu giá này (vòng 1) người tham gia đấu giá phải trả giá và giá trả là giá khởi điểm cộng ít nhất 01 (một) bước giá và phải trả tròn bước giá.

(Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 1$ và là số nguyên)

+ Vòng đấu giá thứ 1 người tham gia đấu giá ghi phiếu trả giá phải ghi đầy đủ thông tin cá nhân; ký hiệu lô đất; số tiền trả giá bằng số, bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên.

+ Tại buổi công bố giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp phiên đấu giá chỉ có phiếu trả giá cao thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được bỏ vào thùng đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định của Thông báo đấu giá tài sản;

- Thùng đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, được dán giấy niêm phong có chữ ký của đại diện thành phần niêm phong thùng đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và phải được dán băng dính toàn bộ xung quanh thùng. Thành phần niêm phong thùng đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, gồm: đại diện Sở Tài chính tỉnh Bình Định, đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Định, đại diện Sở Tư pháp tỉnh Bình Định, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định và đại diện Trung tâm DV đấu giá tài sản;

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá, đại diện Sở Tài chính tỉnh Bình Định, đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Định, đại diện Sở Tư pháp tỉnh Bình Định, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định giám sát về sự nguyên vẹn của thùng đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng đựng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;

- Khi tổ chức đấu giá từng lô đất cụ thể, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá và chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp phiên đấu giá chỉ có phiếu trả giá cao thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất.

- Bước 2: Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi (bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá): thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

+ Giá cao nhất của vòng đấu giá trước được chọn làm giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Người tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá đó ít nhất 1 (một) bước giá và phải trả tròn bước giá (Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm của vòng đấu giá đó + n bước giá, với $n > 1$ và là số nguyên). Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá thì ghi "bỏ".

+ Cách ghi: Ghi số tiền bằng số và bằng chữ cần trả vào phiếu trả giá; ký, ghi rõ họ tên.

- Quy định về trúng đấu giá:

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, tại vòng nào đó nếu còn 01 (một) người trả giá cao nhất đồng thời tất cả những người còn lại đều ghi "bỏ" thì người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, tại một vòng nào đó mà tất cả những người tham gia đấu giá đều ghi “bỏ” thì người trả giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá; trường hợp vòng đấu giá trước liền kề có từ 2 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tiến hành cho bốc thăm, người có số bốc thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

+ Phiên đấu giá kết thúc khi không còn người tham gia đấu giá trả giá. Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Các quy định khác:

+ Thời gian trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi là: 02 phút. Những phiếu trả giá quá 02 phút xem như “bỏ” tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo.

+ Người tham gia đấu giá đã ghi “bỏ” thì không được tham gia đấu giá các vòng tiếp theo (vòng sau).

+ Phiếu đấu giá bị xóa, sửa, trả giá không đúng quy định thì không hợp lệ và xem như “bỏ” tại vòng đấu giá đó.

Điều 7. Người không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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 Điều 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.

e) Người có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

g) Người 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.

h) Các trường hợp không đủ điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 8. Nộp khoản tiền đặt trước và tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá

Thời hạn, địa điểm nộp khoản tiền đặt trước, tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá: thực hiện theo Thông báo đấu giá đấu giá của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản như sau:

- Đối với khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

+ Mỗi lô đất nộp riêng một chứng từ nộp tiền, số tiền nộp bắt buộc phải đúng bằng số tiền theo thông báo đã quy định, người tham gia đấu giá phải nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản;

- Chứng từ nộp tiền đặt trước nội dung không ghi ký hiệu lô đất đấu giá (chỉ ghi tên người tham gia đấu giá và khu đất tham gia đấu giá), nhằm đảm bảo bí mật lô đất tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá.

Ví dụ: Ông Nguyễn Văn A.... nộp tiền đấu giá QSD đất ở tại xã Bình Tường, huyện Tây Sơn.

+ Đối với trường hợp chuyển tiền bằng Internet Banking thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện tên của người tham gia đấu giá;

- Đối với tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá: Thực hiện theo Quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

+ Người tham gia đấu giá được nộp trực tiếp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản, có thể nộp riêng cho từng lô đất hoặc cộng nộp chung cho nhiều lô đất tham gia đấu giá;

+ Chứng từ nộp tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá không ghi lô đất đấu giá;

- Phí nộp hoặc chuyển tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có).

- Tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, gồm:

* TK số: 4300201003401 tại Ngân hàng N0&PTNT - CN Bình Định.

* TK số: 4301.21191.0020 tại Ngân hàng N0&PTNT - CN Quy Nhơn.

* TK số: 117.0000.21160 tại Ngân hàng Công Thương - CN Bình Định.

* TK số: 117.0000.75999 tại Ngân hàng Công Thương - CN Phú Tài.

* TK số: 5800.929389 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Bình Định.

* TK số: 5580.145401 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Quy Nhơn.

* TK số: 0431.000.197020 tại Ngân hàng Ngoại Thương - CN Quy Nhơn.

* TK số: 0051.00000.6979 tại Ngân hàng Ngoại Thương - CN Bình Định.

Điều 9. Hoàn trả khoản tiền đặt trước

- Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản có trách nhiệm hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, trừ các trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm các quy định đấu giá;

- Phương thức hoàn trả tiền: chuyển trả vào tài khoản của người tham gia đấu giá hoặc tài khoản do người tham gia đấu giá đề nghị hoặc bằng hình thức khác theo thỏa thuận;

- Phí hoàn trả tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có).

Điều 10. 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 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 dìm 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;

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

Điều 11. 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 gia phiên đấu giá, 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 năm 2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 7/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều 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 năm 2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản: Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá;

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản: Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản: 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.

Điều 12. Nộp tiền trúng đấu giá và huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nộp tiền trúng đấu giá

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp 100% tiền sử dụng đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn quy định trên thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) theo quy định của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách nhà nước (bị sung vào công quỹ nhà nước) theo quy định.

- Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả và không được tính lãi suất, trượt giá.

- Lệ phí trước bạ và các loại phí có liên quan sau khi trúng đấu giá: người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định hiện hành.

Điều 13. Trách nhiệm của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá

Đấu giá viên phải bảo đảm bí mật về họ tên, số lượng người tham gia đấu giá, trung thực, minh bạch trong quá trình đấu giá;

Dấu giá viên điều hành phiên đấu giá phải phổ biến Quy chế cuộc đấu giá, giới thiệu về mình, nhân viên giúp việc, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định, đại diện Sở Tài chính tỉnh Bình Định, đại diện Sở Nông nghiệp - Môi trường tỉnh Bình Định, đại diện Sở Tư pháp tỉnh Bình Định tham dự và giám sát phiên đấu giá, điểm danh người tham gia đấu giá và giới thiệu tài sản đấu giá; xử lý kịp thời các tình huống xảy ra trong phiên đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 14. Xử lý hành vi, vi phạm việc đấu giá

Trước và trong phiên đấu giá nghiêm cấm người tham gia đấu giá có hành vi dàn xếp, thông đồng, dìm giá. Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành;

Người tham gia đấu giá tài sản thực hiện tốt các quy định của pháp luật về đấu giá và Quy chế này, nếu người tham gia đấu giá tài sản nào vi phạm thì xử lý theo quy định.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

Người tham gia đấu giá phải tuân thủ thực hiện các nội dung của quy chế này và Thông báo đấu giá tài sản. Những nội dung không quy định trong quy chế này thì áp dụng các quy định của Luật đấu giá tài sản 2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 7/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định ban hành kèm theo Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định, Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện Tây Sơn về việc ban hành Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 32 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án tuyến đường tránh phía Nam thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (Khu tái định cư tại xã Bình Tường) và các văn bản pháp luật khác có liên quan để thực hiện. Nếu vi phạm phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật./.