

Số: 463/QĐ-CTĐG

Điện Biên, ngày 08 tháng 7 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

*V/v ban hành Quy chế phiên đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh*

### CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

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

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 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; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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 1054/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh; Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 02/7/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm và bước giá để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh; Quyết định số 1425/QĐ-UBND ngày 03/7/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh.

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 462/HĐ-TTPTQĐ-CTĐG ngày 08/7/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên với Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên về việc đấu giá quyền sử dụng đất đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh.

Xét đề nghị của bộ phận nghiệp vụ.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản với các nội dung chính sau:

**1. Tên tài sản đấu giá, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh, với những nội dung như sau:

1.1. Danh mục vị trí, diện tích, loại đất

- Vị trí: Khu đất đấu giá tại phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ (nay là phường Điện Biên Phủ), tỉnh Điện Biên. Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá xác định theo Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 01-2025 dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh tỷ lệ 1:1.000 do Công ty TNHH trắc địa Thành Đạt thực hiện ngày 21/4/2025 và được Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 23/4/2025.

- Tổng diện tích để thực hiện dự án là 75.895,37 m<sup>2</sup>.

- Loại đất, diện tích: Chi tiết các loại đất và diện tích theo bảng dưới đây:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Cơ cấu sử dụng đất (%)
1	Đất công cộng	CO	433,45	0,57
2	Đất ở liền kề	OLK	20.338,11	26,8
3	Đất ở xã hội	OXH	5.076,57	6,69
4	Đất cây xanh, công viên	CX	17.963,97	23,67
5	Đất bãi đỗ xe	BĐX	2.699,05	3,56
6	Đất giao thông	GT	29.384,22	38,71
	Tổng cộng		<b>75.895,37</b>	

1.2. Tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá: Không có

1.3. Thông tin về quy hoạch dự án:

1.3.1. Quy hoạch xây dựng: Các thông số dự án trên diện tích 75.895,37 m<sup>2</sup> theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh ban hành kèm theo Quyết định số 2285/QĐ - UBND ngày 22/11/2024 của UBND thành phố Điện Biên Phủ.

1.3.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 về phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 thành phố Điện Biên Phủ và Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Điện Biên Phủ.

1.4. Quy mô đầu tư xây dựng, tiến độ đầu tư xây dựng

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích 75.895,37 m<sup>2</sup>, bao gồm các hạng mục: Công trình giao thông; công trình thoát nước mặt, nước thải, cấp nước; công trình cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, xử lý nước thải... theo quy hoạch được duyệt, trong đó:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định, bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý 55.557,26 m<sup>2</sup>, chiếm 73,2%, gồm:

- (1) Đất công cộng (nhà văn hóa): 433,45 m<sup>2</sup>.
- (2) Đất ở xã hội: 5.076,57 m<sup>2</sup>.
- (3) Đất cây xanh: 17.963,97 m<sup>2</sup>.
- (4) Đất đường giao thông: 29.384,22 m<sup>2</sup>.
- (5) Đất bãi đỗ xe: 2.699,05 m<sup>2</sup>.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định, nhà đầu tư được quản lý, khai thác là 20.338,11 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 26,8%, gồm: Đất ở liền kề 20.338,11 m<sup>2</sup>.

#### 1.5. Hệ thống hạ tầng xã hội

- Các công trình hạ tầng xã hội trong dự án sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu theo quy định bàn giao lại cho chính quyền địa phương (không đầu tư xây dựng công trình trên đất theo quy hoạch), gồm:

(1) Đất bãi đỗ xe: Diện tích 2.699,05 m<sup>2</sup>; ký hiệu BDX-01, BDX-02; mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng. Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đến chân công trình (Chi phí đã tính trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị).

(2) Đất ở xã hội: Diện tích 5.076,57 m<sup>2</sup>, Nhà đầu tư được lựa chọn đầu tư đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho khu đất dành cho nhà ở xã hội và bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy hoạch đất nhà ở xã hội. Do nhu cầu nhà ở xã hội hiện nay trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, UBND thành phố Điện Biên Phủ chưa xây dựng nhà ở xã hội, sau khi xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, sẽ triển khai xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

- Các công trình hạ tầng xã hội trong dự án sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng và hạng mục công trình, nghiệm thu theo quy định, bàn giao lại cho chính quyền địa phương (đầu tư xây dựng công trình trên đất theo quy hoạch), gồm:

(1) Đất công cộng: Nhà văn hóa diện tích 433,45 m<sup>2</sup>, trong đó mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 02 tầng, ký hiệu CO-01, được Nhà đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch. Sau khi hoàn thành nghiệm thu theo quy định, bàn giao cho chính quyền địa phương.

(2) Đất cây xanh, công viên: 17.963,97 m<sup>2</sup>, gồm các lô đất ký hiệu CX-01 đến CX-14; trong đó, lô đất CX-03, CX-11, CX-13 có mật độ xây dựng tối đa 3%, tầng cao tối đa 01 tầng, được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đến chân công trình, đầu tư đường nội bộ, cây xanh, công trình trên đất theo quy hoạch đã được duyệt và bàn giao cho chính quyền địa phương (Chi phí đã tính trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị).

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật có mục đích công cộng và hạ tầng xã hội do nhà đầu tư xây dựng và đề kinh doanh, khai thác và sử dụng: không

1.6. Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô Tổng số lô đất ở dự án là 210 lô đất, trong đó:

- Số lô đất ở liền kề: 189 lô, diện tích 20.388,11 m<sup>2</sup>, được đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài hình thành 189 căn nhà ở liền kề (mật độ xây dựng tối đa 85%; tầng cao 05 tầng; hệ số sử dụng đất 4,25 lần; diện tích sàn xây dựng khoảng 86.436,97 m<sup>2</sup>).

- Số lô đất ở xã hội: Diện tích 5.076,57 m<sup>2</sup>, cụ thể:

(1) 20 lô đất ở xã hội riêng lẻ, diện tích 1.360 m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 85%, tầng cao tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 02 lần, ký hiệu OXH-02);

(2) 01 lô đất nhà ở xã hội chung cư, diện tích 3.716,57 m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất 03 lần, ký hiệu OXH-01). Sau khi hoàn thành đầy đủ hạ tầng kỹ thuật sẽ bàn giao về cho chính quyền địa phương quản lý theo quy hoạch'.

1.7. Tiến độ đầu tư xây dựng: 03 năm (theo quy định tại Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh).

1.8. Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

\* Hình thức giao đất, cho thuê đất

a) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở tại đô thị (đất ở liền kề) thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh.

b) Đất công cộng (nhà văn hóa), cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe, đất ở xã hội: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để Nhà đầu tư xây dựng hoàn thiện đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đầu tư được phê duyệt, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; sau khi hoàn thiện bàn giao về địa phương quản lý, khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đất ở xã hội: Nhà đầu tư được lựa chọn đầu tư đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho khu đất dành cho nhà ở xã hội và bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy hoạch. Trường hợp đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ: Sau khi hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, Nhà đầu tư được lựa chọn đề xuất với cấp chính quyền, lựa chọn thực hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ đối với khu đất dành cho nhà ở xã hội.

\* Thời hạn sử dụng đất

a) Đối với đất ở đô thị (đất ở liền kề): Thời hạn sử dụng đất là 10 năm đối với Nhà đầu tư trúng đấu giá (kể từ ngày Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất).

Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật.

b) Đối với đất công cộng (nhà văn hóa), cây xanh, giao thông, bãi đỗ xe; đất ở xã hội: Theo thời gian triển khai dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Quỹ đất sau khi đầu tư xây dựng bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

**2. Giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá:** được Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên bàn giao cho Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên (có Giấy biên nhận kèm theo)

**3. Nơi có tài sản đấu giá:** khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh - Phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

**4. Giá khởi điểm, bước giá thực hiện đấu giá:**

- Giá khởi điểm: Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ Sân bay Mường Thanh là: **150.774.780.000 đồng** (bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ, bảy trăm bảy mươi tư triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng chẵn).

- **Bước giá tối thiểu: 1.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ đồng); tối đa không hạn chế.

**5. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản, xem tài sản, đăng ký tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá.**

\* Niêm yết việc đấu giá tài sản và thông báo công khai việc đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi bổ sung năm 2024).

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản: Thông báo trên sóng truyền hình của Báo Điện Biên Phủ 02 số vào ngày 08/7/2025 và ngày 11/7/2025 và đăng tải trên Cổng đấu giá tài sản Quốc Gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Trang thông tin điện tử về tài sản công (<https://taisancong.vn/>). Trang thông tin điện tử Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên (<https://dgtsdb.org.vn>).

- Niêm yết việc đấu giá tài sản: Từ ngày 11/7/2025 đến ngày 10/8/2025 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên, Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên, UBND phường Điện Biên Phủ (nơi có tài sản đấu giá) và Nơi tổ chức cuộc đấu giá.

\* Thời gian, địa điểm tổ chức cho xem tài sản: từ ngày 11/7/2025 đến ngày 25/7/2025 (trong giờ hành chính, ngày làm việc) tại nơi có tài sản đấu giá (Khu đô thị mới, phố đi bộ Sân bay Mường Thanh).

\* Xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá: Từ ngày 11/7/2025 đến ngày 25/7/2025 (trong giờ hành chính, ngày làm việc) tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên.

\* Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (phát hành hồ sơ) cho người tham gia đấu giá: Từ 11/7/2025 đến 17 giờ ngày 25/7/2025 (trong giờ hành chính, ngày làm việc) tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên; địa chỉ nơi bán hồ sơ: SN 123 đường Nguyễn Trãi, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên và Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường. Địa chỉ: Số 311, tổ 11, đường Võ Nguyên Giáp, phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng/01 hồ sơ**.

\* Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ (nộp hồ sơ) đăng ký tham gia đấu giá: Từ 11/7/2025 đến 17 giờ ngày 25/7/2025 (trong giờ hành chính, ngày làm việc) tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên; địa chỉ SN 123, đường Nguyễn Trãi, phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên.

\* Thời gian nộp phiếu trả giá: bắt đầu từ 08 giờ ngày 11/7/2025 đến 17 giờ 00 phút, ngày 25/7/2025 (trong giờ hành chính, ngày làm việc) tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên; Địa chỉ: Số 311, tổ 11, đường Võ Nguyên Giáp, phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nộp trực tiếp, không nhận qua đường bưu điện).

\* Thời gian, địa điểm bàn giao hồ sơ của người tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên: ngày 28/7/2025. Đồng thời các bên lập Biên bản mở niêm phong hồ sơ tham gia đấu giá của các tổ chức tham gia đấu giá.

\* Thời gian Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên thông báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất là 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá (dự kiến ngày 01/8/2025).

\* Thời gian Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá (dự kiến ngày 05/8/2025).

\* Thời gian nộp tiền đặt trước, giấy nộp tiền đặt trước: Từ ngày 05/8/2025 đến 17 giờ ngày 07/8/2025 (trong giờ hành chính) và nộp giấy nộp tiền đặt trước tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên trong thời gian quy định trên (Theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản và được sửa đổi, bổ sung năm 2024)

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: **30.154.958.000 đồng** (Bằng chữ: Ba mươi tỷ, một trăm năm tư triệu, chín trăm năm mươi tám ngàn đồng chẵn). Tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá được nộp vào tài khoản, cụ thể:

**Đơn vị hưởng:** Công ty đấu giá hợp danh Điện Biên

**Tài khoản số:** 3600466226 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên

- Quản lý khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1, Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016 và được sửa đổi, bổ sung năm 2024. "Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên yêu cầu Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên đối với khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

\* Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá: Bắt đầu từ 09 giờ 00 phút ngày 11 tháng 8 năm 2025 tại Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên.

Địa chỉ: Số 311, đường Võ Nguyên Giáp, phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

## **6. Phương thức đấu giá, hình thức đấu giá, bước giá, cách xác định người trúng đấu giá.**

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

+ Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp được quy định tại Điều 43 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và được sửa đổi bổ sung năm 2024.

+ Bước giá tối thiểu: 1.000.000.000 đồng); tối đa không hạn chế.

+ Cách xác định người trúng đấu giá:

- Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên các tiêu chí là có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả trên phiếu trả giá cao nhất.

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

## **7. Đối tượng được tham gia đấu giá**

- Các đối tượng được phép tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh.

- Các đối tượng được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và được sửa đổi bổ sung năm 2024.

## **8. Điều kiện tham gia đấu giá**

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024. Khách hàng phải có văn bản cam kết

về nội dung trên và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết (bản chính).

- Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá Kể từ thời điểm công bố kết quả đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Chi Cục Thuế khu vực IX có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản

- Phải có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong đó có ngành nghề "kinh doanh bất động sản" và căn cước công dân/số định danh cá nhân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức phải công chứng, chứng thực.

- Có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án, tương đương với số tiền là 134.426.800.000 đồng (672.134.000.000 đồng (Vốn đầu tư dự án) x 20%) theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28/11/2023. Đối với 80% tổng mức đầu tư còn lại với số tiền là 537.707.200.000 đồng (672.134.000.000 đồng (Vốn đầu tư dự án) x 80%). Khách hàng tham gia đấu giá có bản cam kết vốn chủ sở hữu và việc cho vay vốn của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính để thực hiện dự án nếu trúng đấu giá (bản chính).

Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng công trình, dự án để thực hiện toàn bộ các công trình, dự án. Tại thời điểm tham gia đấu giá, khách hàng tham gia đấu giá không nợ đọng thuế phí với nhà nước. Khách hàng tham gia đấu giá có văn bản cam kết về nội dung trên và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết (bản chính).

- Có kết quả báo cáo tài chính năm 2024 hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu thực hiện trong năm đã được kiểm toán; trường hợp chưa có kết quả báo cáo tài chính năm 2024 hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu thực hiện trong năm đã được kiểm toán thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm trước liền kề. Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập (dưới 01 năm) phải có báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia đấu giá; trường hợp chưa có báo cáo tài chính theo quy định thì chứng minh bằng số dư tài khoản tiền gửi ngân hàng tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá (bản chính).

- Có bản cam kết (bản chính) triển khai, hoàn thành dự án theo tiến độ là 03 năm theo quy định tại Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh Điện Biên.

- Có bản cam kết (bản chính) nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch; đồng thời có trách nhiệm chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh và các nội dung tại Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh.

- Năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án

Khách hàng tham gia đấu tư với vai trò là nhà đầu tư chính hoặc góp vốn đầu tư với vai trò liên danh liên kết trong lĩnh vực hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản:

- Đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá là tổ chức đã thành lập trên 01 năm: Có năng lực, kinh nghiệm thi công xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật (tài liệu chứng minh: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng thi công công tác xây dựng công trình dân dụng, Hạ tầng kỹ thuật tối thiểu hạng III) và đã tham gia ít nhất 01 dự án đầu tư với vai trò là nhà đầu tư chính hoặc góp vốn đầu tư ít nhất 01 dự án với vai trò liên danh liên kết trong lĩnh vực hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Khách hàng phải cung cấp thông tin dự án đã đầu tư với vai trò là nhà đầu tư chính hoặc góp vốn đầu tư với vai trò liên danh liên kết (bản chính), trong đó cần thể hiện: Tổng mức đầu tư dự án; thời gian thực hiện; tiến độ thi công hoàn thành; tham gia với vai trò là nhà đầu tư chính hoặc góp vốn đầu tư với vai trò liên danh liên kết; các tài liệu chứng minh kèm theo (bản sao).

- Đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập dưới 01 năm: Có năng lực, kinh nghiệm thi công xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật (tài liệu chứng minh: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng thi công công trình dân dụng, Hạ tầng kỹ thuật tối thiểu hạng III) hoặc có Hợp đồng nguyên tắc và phải cam kết ký hợp đồng với tổ chức có đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện công việc thi công xây dựng công trình dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định của pháp luật xây dựng sau khi trúng đấu giá (bản chính).

## **9. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Quy chế phiên đấu giá;
- Phiếu trả giá gián tiếp và phong bì đựng phiếu trả giá;
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

- Lưu ý: khi đến mua hồ sơ mời tham gia đấu giá khách hàng phải đem theo Giấy đăng ký kinh doanh (phô tô chứng thực); Căn cước CD (phô tô chứng thực) của giám đốc công ty và giấy ủy quyền, căn cước công dân của người được ủy quyền (nếu có)

## **10. Hồ sơ tham gia đấu giá:**

Bộ hồ sơ tham gia đấu giá được đóng thành quyển, có đánh số thứ tự và mục lục; số lượng 02 bộ hồ sơ được niêm phong (trong đó 01 bộ ghi rõ hồ sơ gửi Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên và 01 bộ ghi rõ gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên), trong hồ sơ thể hiện rõ đủ điều kiện tham gia đấu giá và đủ điều kiện năng lực tài chính.

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (bản chính dấu đỏ nộp riêng cho Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên; 02 bản phô tô chứng thực cho vào 02 quyển hồ sơ);

- Phong bì đựng phiếu trả giá gián tiếp đã được niêm phong (bỏ vào hòm phiếu không cho vào quyển hồ sơ);

- Giấy nộp tiền đặt trước (nộp cho Công ty Đấu giá không cho vào quyển hồ sơ).

- Giấy đăng ký kinh doanh (phô tô chứng thực); Căn cước CD (phô tô chứng thực) của giám đốc công ty

- Giấy ủy quyền của người đại diện tham gia đấu giá (Trường hợp người tham gia đấu giá không phải là đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp); bản chính (căn cước công dân của người được ủy quyền (bản phô tô chứng thực).

- Văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Điện Biên không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024).

- Văn bản cam kết về nội dung không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024).

- Bản cam kết có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án, tương đương với số tiền là 134.426.800.000 đồng.

- Cam kết cho vay vốn 80% tổng mức đầu tư (số tiền là 537.707.200.000 đồng) của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính để thực hiện xây dựng công trình thương mại, dịch vụ nếu trúng đấu giá (bản chính). Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng công trình, dự án để thực hiện toàn bộ các công trình, dự án.

- Có xác nhận của cơ quan thuế không nợ đọng thuế tại thời điểm tham gia đấu giá.

- Báo cáo tài chính năm 2024 hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu thực hiện trong năm đã được kiểm toán; Trường hợp chưa có kết quả báo cáo tài chính năm 2024 hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu thực hiện trong năm đã được kiểm toán thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm trước liền kề.

Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập (dưới 01 năm) phải có báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia đấu giá; Trường hợp chưa có báo cáo tài chính theo quy định thì chứng minh bằng số dư tài khoản tiền gửi ngân hàng tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá (bản chính).

- Văn bản cam kết nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; nộp các khoản thuế, phí theo quy định; sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch; đồng thời có trách nhiệm chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh và các nội dung tại Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh Điện Biên.

- Văn bản cam kết triển khai, hoàn thành dự án theo tiến độ là 03 năm quy định tại Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh; trường hợp không hoàn thành theo đúng thời hạn, sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Có hồ sơ hoặc tài liệu minh chứng về Năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án:

- Đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá là tổ chức đã thành lập trên 01 năm: Có năng lực, kinh nghiệm thi công xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật (tài liệu chứng minh: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng thi công công tác xây dựng công trình dân dụng, Hạ tầng kỹ thuật tối thiểu hạng III) và đã tham gia ít nhất 01 dự án đầu tư với vai trò là nhà đầu tư chính hoặc góp vốn đầu tư ít nhất 01 dự án với vai trò liên danh liên kết trong lĩnh vực hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Khách hàng phải cung cấp thông tin dự án đã đầu tư với vai trò là nhà đầu tư chính hoặc góp vốn đầu tư với vai trò liên danh liên kết (bản chính), trong đó cần thể hiện: Tổng mức đầu tư dự án; thời gian thực hiện; tiến độ thi công hoàn thành; tham gia với vai trò là nhà đầu tư chính hoặc góp vốn đầu tư với vai trò liên danh liên kết; các tài liệu chứng minh kèm theo (*bản sao*)

- Đối với nhà đầu tư tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập dưới 01 năm: Có năng lực, kinh nghiệm thi công xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật (tài liệu chứng minh: Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng thi công công tác xây dựng công trình dân dụng, Hạ tầng kỹ thuật tối thiểu hạng III) hoặc có Hợp đồng nguyên tắc và phải cam kết ký hợp đồng với tổ chức có đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện công việc thi công xây dựng công trình dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định của pháp luật xây dựng sau khi trúng đấu giá (*bản chính*).

- Trường hợp khi có sự thay đổi về tư cách pháp lý, tổ chức được tham gia phiên đấu giá phải nộp bổ sung văn bản liên quan cho Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên trước khi tiến hành phiên đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá không bị cấm theo quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

**Lưu ý:** - Một tổ chức chỉ được một đơn vị đăng ký tham gia đấu giá.

- Trường hợp đấu giá mà có hai (02) công ty trở lên sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới, Phố đi bộ sân bay Mường Thanh

### **11. Đối tượng không được tham gia đấu giá**

Theo khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) quy định:

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

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

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

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người thuộc 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.

- Người không đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá đấu giá theo Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, phố đi bộ sân bay Mường Thanh.

**12. Cách thức Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp** (theo quy định tại Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

\* Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu từng tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Quy chế phiên đấu giá.

\* Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

\* Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về 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 của thùng phiếu.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất và công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

\* Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

\* Phiếu hợp lệ: Là phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên phát hành có đóng dấu của Công ty trên góc trái của phiếu và trên phiếu phải ghi đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; Ký, ghi rõ họ tên vào phần người trả giá, không được ghi bằng bút mực đỏ, không được ghi bằng 2 màu mực khác nhau, phiếu không được tẩy xóa, sửa chữa, rách nát.

\* Phiếu không hợp lệ: là phiếu không đủ các điều kiện nêu trên.

\* Trường hợp số tiền trả giá mua tài sản ghi bằng chữ và bằng số không khớp nhau thì lấy giá ghi bằng chữ làm căn cứ giá đặt mua của khách hàng.

### **13. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước**

a) 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 đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm 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 là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

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

b) Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định thuộc các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá nêu trên.

- 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.

Tiền đặt trước quy định trên thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

**14. Xin rút không tham gia đấu giá tài sản:** Người tham gia đấu giá đã mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá được gửi đơn xin rút không tham gia đấu giá trong thời hạn 01 (một) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá thì được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định và không hoàn trả tiền hồ sơ đã mua đăng ký tham gia đấu giá.

**15. Từ chối tham gia đấu giá:** Theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016 và được sửa đổi, bổ sung năm 2024 quy định "3. 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"

**16. 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 kê chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Nếu giá liền kê 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 kê không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

### **17. Đấu giá không thành.**

a) 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 phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- 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 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;

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu giá không thành, tổ chức đấu giá tài sản trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.

c) Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

### **18. Hủy kết quả đấu giá tài sản trong các trường hợp sau đây:**

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

- Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức.

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, đùn giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

## 19. Trong trường Hợp đấu giá thành:

Tại cuộc đấu giá thành công sau khi xác định được người trúng đấu giá thì các bên ký Biên bản trúng đấu giá và người có tài sản trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

+ Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên chuyển số tiền đặt trước của người trúng đấu giá và tiền hồ sơ tham gia đấu giá trả Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Điện Biên theo quy định.

- Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán tiền trúng đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do các bên ký kết (sau khi trừ tiền đặt trước (đặt cọc).

+ Thời gian nộp tiền trúng đấu giá và bàn giao tài sản trúng đấu giá: Được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;

## 20. Nội quy phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức công bố giá đúng ngày, giờ theo thông báo của Công ty.

- Khách hàng xuất trình Căn cước Công dân hoặc các giấy tờ tùy thân có ảnh khác trước khi vào phòng đấu giá.

- Khi vào phòng đấu giá, khách hàng ngồi đúng vị trí theo sự hướng dẫn của đơn vị tổ chức đấu giá, khách hàng lưu ý giữ trật tự chung, không được tự ý đi lại hoặc rời khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

- Không được sử dụng điện thoại trong quá trình tham gia đấu giá.

- Không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích, bia rượu, thuốc lá khi vào hội trường đấu giá.

- Không được câu kết, thông đồng đim giá, gây rối mất trật tự, ngăn cản cuộc đấu giá.

- Các trường hợp bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

Ngoài các nội dung được quy định tại Quy chế này, các nội dung khác thực hiện theo quy định tại luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 3.** Người tham gia đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

