

Số: 29/QĐ-TTĐVĐGTS

Lai Châu, ngày 05 tháng 03 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
V/v Ban hành Quy chế cuộc đấu giá
“Đấu giá lần thứ hai”

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15;
- 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;
- Căn cứ Nghị định số: 172/2024/NĐ-CP ngày 27/13/2024 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 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 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 2914/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu;
- Căn cứ Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 31/13/2025 của UBND tỉnh Lai Châu về Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 khu đất thương mại, dịch vụ tại phường Đoàn Kết và phường Tân Phong;
- Căn cứ Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 khu đất thương mại, dịch vụ trên địa bàn phường Đoàn Kết và phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu;
- Căn cứ Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh Lai Châu về Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 khu đất thương mại, dịch vụ tại phường Đoàn Kết và phường Tân Phong,
- Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-TTPTQĐ, ngày 26/01/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lai Châu về việc Quy định bước giá cho phiên đấu giá đối với 02 khu đất thương mại, dịch vụ tại phường Đoàn Kết, phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 29/2026/HĐDVĐGTS ngày 05/03/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lai Châu và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu.

QUYẾT ĐỊNH;

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này “Quy chế cuộc đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 29/2026/HĐDVĐGTS ngày 05/03/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lai Châu và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu”.

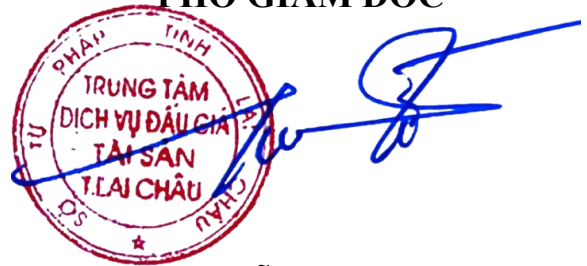
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Người tham gia đấu giá, tổ chức cá nhân có liên quan, viên chức và người lao động của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận;

- Đăng tin tại:
- + Cổng TTĐT quốc gia về đấu giá tài sản;
- Niêm yết tại:
- + TTDVĐGTS Lai Châu;
- + Nơi tổ chức phiên đấu giá;
- Hồ sơ mời tham gia đấu giá.
- Lưu HS, CQ

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thái Hà

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/QĐ-TTĐVĐGTS ngày 05/03/2026 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu v/v Ban hành Quy chế cuộc đấu giá)

Điều 1: Mục đích và phạm vi áp dụng:

1. Mục đích: Quy chế đấu giá tài sản được ban hành nhằm quy định cụ thể các vấn đề liên quan trong việc tổ chức đấu giá tài sản, bao gồm:

- Nguyên tắc, trình tự thủ tục đấu giá;
- Tài sản đấu giá và mức giá khởi điểm;
- Nhiệm vụ và quyền hạn của các tổ chức, cá nhân tham dự đấu giá và của các đối tượng khác có liên quan;

2. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này được áp dụng trong suốt thời gian hoạt động của cuộc đấu giá tài sản do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu tổ chức cho đến khi hoàn thành việc đấu giá. Các nội dung chưa được quy định trong Quy chế này sẽ được thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản, các quy định pháp luật khác có liên quan và Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 31/13/2025 của UBND tỉnh Lai Châu về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 khu đất thương mại, dịch vụ tại phường Đoàn Kết và phường Tân Phong.

Điều 2: Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, lô tài sản hoặc tài sản riêng lẻ, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng của 01 thửa đất thương mại, dịch vụ tại Phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu cụ thể như sau:

Stt	Tên khu đất tổ chức đấu giá	Tờ bản đồ	Thửa đất số	Mã đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ tham gia đấu giá (đồng)	Ghi chú
1	Đường Đặng Thai Mai, phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu	16	191	TMD	1.680,5	2.235.065.000	447.013.000	400.000	

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản:

Quyết định số 2914/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu;

Quyết định số 3266/QĐ-UBND ngày 31/13/2025 của UBND tỉnh Lai Châu về Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 khu đất thương mại, dịch vụ tại phường Đoàn Kết và phường Tân Phong;

Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 khu đất thương mại,

dịch vụ trên địa bàn phường Đoàn Kết và phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu;

Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh Lai Châu về Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 khu đất thương mại, dịch vụ tại phường Đoàn Kết và phường Tân Phong,

3. Số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá:

- Số lượng: 01 thửa
- Chất lượng: Đủ điều kiện tiến hành đấu giá

4. Nơi có tài sản: Đường Đặng Thai Mai, phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu

Điều 3: Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

1. Thời gian: Từ ngày 06/03/2026 đến ngày 10/3/2026 (trong giờ hành chính các ngày làm việc).

2. Địa điểm: Đường Đặng Thai Mai, phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu.

(Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lai Châu tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản).

Điều 4: Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- **Thời gian:** Từ 07 giờ 30 phút ngày 06/3/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 23/03/2026 (trong giờ hành chính các ngày làm việc)

- **Địa điểm:** Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu - Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà số 01, đường Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu.

Điều 5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: Ghi tại khoản 1, Điều 2 quy chế này.

Điều 6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước.

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Ghi tại khoản 1, Điều 2, Quy chế này

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: Ghi tại khoản 1, Điều 2, Quy chế này.

- Người (tổ chức, cá nhân) tham gia đấu giá phải nộp đúng, đủ số tiền đặt trước. Trường hợp không nộp hoặc nộp không đủ số tiền đặt trước hoặc nộp sau thời điểm kết thúc (17h00' ngày 06/4/2026) thì hồ sơ đăng ký tham gia được coi là không hợp lệ và người đăng ký không được tham gia đấu giá đối với tài sản nói trên.

3. Thời gian nộp tiền đặt trước: Được thực hiện theo Thông báo của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá

- Khoản tiền đặt trước hợp lệ là khoản tiền “báo có” trong tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu trước 17h00' ngày 06/4/2026 và phải có giấy xác nhận của ngân hàng

4. Hình thức nộp: Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu - Số tài khoản: 119 0000 65176 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lai Châu

Mã QR để chuyển tiền đặt trước.



* Nội dung nộp tiền: <Tên tổ chức, cá nhân> nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản theo Thông báo số 29/TB-TTĐVĐGTS ngày 06/03/2026.

Điều 7. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

1.1. Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 06/3/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 23/03/2026 (trong giờ hành chính các ngày làm việc),

1.2. Địa điểm gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu - Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà số 01, đường Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu.

2. Đối tượng, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

2.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 (*Luật Đất đai*) và có nhu cầu sử dụng đất thương mại, dịch vụ đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 122 Luật Đất đai và quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Luật Đất đai.

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai.

- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai.

2.2. Điều kiện tham gia đấu giá:

Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá (Người tham gia đấu giá) phải có đủ các điều kiện sau:

(1). Có Phiếu đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu phát hành (có đóng dấu treo của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu).

Người tham gia đấu giá không được phép sử dụng mẫu đơn phô tô. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

(2). Có Phương án đầu tư theo các quy định hiện hành, trong đó phải thể hiện một số nội dung cơ bản như: Lĩnh vực đầu tư, quy mô dự án, thiết kế mặt bằng tổng thể, diện tích xây dựng, khái toán tổng mức đầu tư, nguồn vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư và tiến độ thực hiện dự án. Trong đó, suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình không thấp hơn các quy định hiện hành của nhà nước.

Người tham gia đấu giá phải có nội dung cam kết triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ của Phương án đầu tư đã lập, đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa và theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường; đồng thời, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

(3). Người tham gia đấu giá phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (đối với tổ chức đăng ký tham gia đấu giá) và khoản 2 Điều 55 Nghị định số

102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (đối với cá nhân đăng ký tham gia đấu giá), cụ thể:

Người đăng ký tham gia đấu giá phải chứng minh có năng lực tài chính để đảm bảo nộp tiền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá đồng thời đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan, trong đó: Vốn thuộc sở hữu phải đảm bảo bố trí nguồn vốn nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tối thiểu 30% giá trị Phương án đầu tư; phần còn lại tối đa 70% giá trị Phương án đầu tư người tham gia đấu giá phải có văn bản cam kết của Ngân hàng thương mại nơi người đăng ký tham gia đấu giá giao dịch bảo lãnh; Vốn chủ sở hữu của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá bố trí để thực hiện dự án được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính trong năm gần nhất đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang. Hồ sơ kèm theo bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang;

Tổ chức kinh tế phải có báo cáo tài chính trong 02 (hai) năm gần nhất đã được kiểm toán và cơ quan thuế xác nhận. Đối với Tổ chức kinh tế mới thành lập và cá nhân phải có giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại;

Trường hợp người tham gia đấu giá là liên danh các nhà đầu tư thì từng thành viên liên danh phải cung cấp bản cam kết bố trí vốn chủ sở hữu và vốn cho vay của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng cho từng thành viên liên danh hoặc cung cấp bản cam kết cho vay của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng cho cả liên danh theo phân công nhiệm vụ trong thỏa thuận liên danh (trường hợp này cam kết tín dụng phải thể hiện rõ số vốn chủ sở hữu và vốn vay của từng thành viên liên danh).

(4). 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 tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, 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, xác định theo các căn cứ sau: Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Nông nghiệp và Môi trường; nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường với các dự án thuộc địa phương khác; phải được Sở Nông nghiệp và Môi trường xác nhận về tình trạng vi phạm trên phạm vi địa bàn tỉnh.

(5). Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

(6). 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 đề cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá.

(7). Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

(8). Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

2.3. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lai Châu thành lập hội đồng xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu.

- Quy chế cuộc đấu giá

- Tài liệu liên quan đến tài sản.

4. Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ (đã được niêm phong) cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu, thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm những văn bản, tài liệu sau:

4.1. Đối với cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu;

- Căn cước công dân hoặc căn cước (còn thời hạn sử dụng) của người đăng ký tham gia đấu giá (và của vợ/chồng nếu có); Bản in thông tin cư trú trong Căn cước điện tử (trên app VneID) để nộp cùng hồ sơ đấu giá;

- Giấy ủy quyền (nếu có). Trường hợp ủy quyền cho người khác đăng ký tham gia đấu giá và làm các thủ tục liên quan: Phải có văn bản ủy quyền có chứng nhận hợp lệ kèm theo bản sao giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền. Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó; Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất;

- Phiếu xác nhận nộp tiền đặt trước hoặc sao kê của Ngân hàng (*bản gốc*), người nào đứng tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá thì người đó nộp tiền đặt trước (*không được nhờ người khác nộp thay trừ trường hợp vợ hoặc chồng của người tham gia*);

- Phương án đầu tư theo các quy định hiện hành, trong đó phải thể hiện một số nội dung cơ bản như: Lĩnh vực đầu tư, quy mô dự án, thiết kế mặt bằng tổng thể, diện tích xây dựng, khái toán tổng mức đầu tư, nguồn vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư và tiến độ thực hiện dự án. Trong đó, suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình không thấp hơn các quy định hiện hành của nhà nước;

- Cam kết triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ của Phương án đầu tư đã lập, đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa và theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường; đồng thời, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

- Giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại;

- Giấy xác nhận về tình trạng vi phạm trên phạm vi địa bàn tỉnh do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lai Châu cấp.

4.2. Đối với tổ chức đăng ký tham gia đấu giá hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu;

- Căn cước công dân hoặc căn cước (còn thời hạn sử dụng) của người đại diện theo pháp luật của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của tổ chức;

- Giấy ủy quyền (nếu có). Trường hợp ủy quyền cho người khác đăng ký tham gia đấu giá và làm các thủ tục liên quan: Phải có văn bản ủy quyền có chứng nhận hợp lệ kèm theo bản sao giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền. Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó; Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất;

- Phiếu xác nhận nộp tiền đặt trước hoặc sao kê của Ngân hàng (*bản gốc*), tổ chức nào đứng tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá thì tổ chức đó nộp tiền đặt trước;

- Phương án đầu tư theo các quy định hiện hành, trong đó phải thể hiện một số nội dung cơ bản như: Lĩnh vực đầu tư, quy mô dự án, thiết kế mặt bằng tổng thể, diện tích xây dựng, khái toán tổng mức đầu tư, nguồn vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư và tiến độ thực hiện dự án. Trong đó, suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình không thấp hơn các quy định hiện hành của nhà nước;

- Bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang (nếu có);

- Cam kết triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ của Phương án đầu tư đã lập, đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa và theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường; đồng thời, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Báo cáo tài chính trong 02 (hai) năm gần nhất đã được kiểm toán và cơ quan thuế xác nhận; Đối với Tổ chức kinh tế mới thành lập phải có giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại;

- Giấy xác nhận về tình trạng vi phạm trên phạm vi địa bàn tỉnh do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lai Châu cấp;

5. Cách thức đăng ký đấu giá: Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện trực tiếp đăng ký tham gia đấu giá tại: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu (*Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà số 01 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu*).

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

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

b. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện 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.

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá.

1. Thời gian: Bắt đầu từ 08 giờ 30 phút ngày 08 tháng 4 năm 2026.

2. Địa điểm: Hội trường Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu - Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà số 01, đường Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu.

Điều 9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

9.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa ba vòng.

- Người (tổ chức, cá nhân) tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu (*thời gian không quá bảy phút, kể cả thời gian viết và thời gian bỏ phiếu trả giá*); đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ; công bố giá trả của từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người (tổ chức, cá nhân) tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

- Tất cả người (tổ chức, cá nhân) được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia đấu giá vòng đầu tiên (*vòng thứ nhất*). Từ vòng đấu giá thứ 2 (hai) trở đi nếu người tham gia đấu giá không còn nhu cầu đấu giá tiếp thì phải viết vào phiếu trả giá là **“không trả giá”** (*không được nói bằng lời*). Người có phiếu trả giá ghi **“không trả giá”** hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo và được Đấu giá viên mời ra khỏi phòng đấu giá.

- Kết quả đấu giá được xác định sau khi kết thúc 03 (ba) vòng đấu giá trên cơ sở xem xét phiếu trả giá hợp lệ có giá trả cao nhất tại vòng đấu giá thứ 3 (ba) để xác định người (tổ chức, cá nhân) trúng đấu giá hoặc tại vòng đấu giá bất kỳ nếu tại vòng đấu đó tất cả các phiếu đều ghi là **“không trả giá”** hoặc tất cả các phiếu trả giá đều không hợp lệ thì đấu giá viên xem xét kết quả của vòng trước liền kề để xác định người trúng đấu giá. Giá trúng đấu giá phải cao hơn giá khởi điểm cộng với ít nhất một bước giá.

- Trường hợp người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

9.2. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên

9.3. Cách thức xác định người trúng đấu giá trong từng trường hợp cụ thể như sau:

- Tại vòng đấu giá đầu tiên (thứ nhất), trường hợp có nhiều người (tổ chức, cá nhân) tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người (tổ chức, cá nhân) trả giá hợp lệ thì cuộc đấu giá không thành. Cuộc đấu giá chỉ được tiếp tục vòng đấu giá thứ hai khi

tại vòng đấu giá đầu tiên (thứ nhất) có từ hai người (tổ chức, cá nhân) trả giá hợp lệ trở lên.

- Trường hợp sau khi kết thúc vòng đấu giá thứ nhất, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến vòng đấu giá bất kỳ mà tất cả phiếu đều ghi là “**không trả giá**” hoặc tất cả phiếu không hợp lệ thì lấy kết quả của vòng đấu giá trước liền kề để xác định người trúng đấu giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề có nhiều phiếu trả giá cao nhất, hợp lệ và bằng nhau thì đấu giá viên sẽ tổ chức bốc thăm để chọn ra người (tổ chức, cá nhân) trúng đấu giá.

- Trường hợp kết thúc vòng đấu giá thứ ba (vòng cuối cùng) mà có từ hai người (tổ chức, cá nhân) trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu 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.

- Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất hoặc là người bốc được thăm trúng đấu giá theo quy định và được Đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá.

Điều 10: Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

a. 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;

b. 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, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

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

đ. 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;

e. 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;

f. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

h. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

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

c. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá;

d. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá;

đ. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá.

3. Xử lý khoản tiền đặt trước:

a. Trường hợp người trúng đấu giá tài sản (người mua được tài sản), khoản tiền đặt trước được trừ vào tiền mua tài sản. Người không trúng đấu giá tài sản, khoản tiền đặt trước được trả lại (*nếu không vi phạm quy chế đấu giá*) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc;

b. Số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo các quy định ở trên sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

c. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan (*Khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc*).

Điều 11. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại phiên đấu giá:

11. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại phiên đấu giá:

11.1. Bước giá tối thiểu là: 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*)

11.2. Giá trả hợp lệ:

- Đối với vòng đấu thứ nhất: Tất cả người tham gia đấu giá đều phải trả giá trả, giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*)

- Đối với vòng thứ hai: Giá khởi điểm của vòng đấu giá thứ hai là giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu thứ nhất, người tham gia đấu giá ở vòng đấu giá thứ hai thì giá trả hợp lệ là bằng giá khởi điểm của vòng thứ hai cộng ít nhất 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*)

- Đối với vòng đấu giá thứ ba: Giá khởi điểm của vòng đấu giá thứ ba là giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu thứ hai, người tham gia đấu giá ở vòng đấu giá thứ ba thì giá trả hợp lệ là bằng giá khởi điểm của vòng thứ ba cộng ít nhất 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*)

11.3. Giá trả không hợp lệ: Là giá trả trái với quy định của giá trả hợp lệ.

12. Phiếu trả giá hợp lệ và phiếu trả giá không hợp lệ.

12.1. Phiếu trả giá hợp lệ:

+ Phiếu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lai Châu phát hành và có đóng dấu treo.

+ Phiếu trả giá không tẩy, xóa, rách nát, sửa chữa.

+ Phiếu ghi đầy đủ, rõ ràng các thông tin quy định.

+ Giá trả ghi bằng số và giá trả ghi bằng chữ rõ ràng và đồng nhất. Trường hợp giá trả ghi bằng chữ và giá trả ghi bằng số không đồng nhất thì giá trả ghi bằng chữ được công nhận để xác định kết quả đấu giá.

+ Phiếu có chữ ký, ghi rõ họ và tên của người trả giá.

+ Phiếu trả giá có giá trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu tương ứng cộng ít nhất hai trăm triệu đồng

+ Phiếu trả giá phải được viết bằng một màu mực (*không dùng mực màu đỏ*).

+ Phiếu trả giá phải do người đứng tên trong đơn đăng ký hoặc người được ủy quyền viết và ký tên.

12.2. Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu không đảm bảo một trong các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ nêu trên

12.3. Cách tính kết quả và bảo lưu kết quả.

- Người tham gia đấu giá ở vòng đấu giá nào thì được bảo lưu kết quả ở vòng đấu đó.

- Người trả giá không hợp lệ thì không được tham gia ở vòng tiếp theo và được bảo lưu kết quả ở vòng trước đó.

Điều 12. Phê duyệt công nhận kết quả đấu giá; nộp tiền sử dụng đất.

1. Công nhận kết quả trúng đấu giá

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai.

- Chủ tịch UBND tỉnh ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, cụ thể:

- 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 UBND tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo thông báo của cơ quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch 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 được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc;

- Cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Ban hành Quyết định cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục về thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5, 6 Điều 229 Luật đất đai.

4. Hủy kết quả trúng đấu giá, hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và xử lý khi hủy kết quả đấu giá, hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

4.1. Hủy kết quả trúng đấu giá

- Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi bởi khoản 42 và điểm k khoản 46 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024.
- Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 73 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi bởi khoản 43 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024.

4.2. Hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

- 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 ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ mà sau 120 ngày kể từ ngày được công nhận kết quả trúng đấu giá không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Điều 13. Đấu giá không thành:

1. 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;
2. Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
3. Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và cuộc đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
4. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá;
5. 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 mà không có người trả giá tiếp;
6. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá;

7. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá;

8. Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ.

Điều 14. Quy định đối với những người tham gia trong quá trình đấu giá.

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng giờ tại hội trường theo thông báo, nếu đến muộn khi đã tiến hành trả giá thì không được vào hội trường tham gia đấu giá.

2. Trong thời gian diễn ra phiên đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá không được thực hiện các hành vi sau:

- Đi lại trong phòng đấu giá hoặc ra khỏi phòng đấu giá,
- Dùng điện thoại di động, dùng máy quay phim, dùng máy chụp hình trong phòng đấu giá,
- Hút thuốc lá, sử dụng rượu, bia, chất kích thích, chất gây cháy nổ.
- Gây rối, mất trật tự.

3. Trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định tại Quy chế này, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá có quyền tạm ngưng phiên đấu giá, lập biên bản xử lý và chỉ tiếp tục cuộc đấu giá sau khi hành vi vi phạm đã được xử lý theo quy định.

Điều 15. Trách nhiệm thi hành.

Tổ chức đấu giá, tổ chức, cá nhân, tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật khác có liên quan đến lĩnh vực đấu giá tài sản ./.