

Số: 42 /CV-CNTTPTQĐTP
V/v báo cáo và đề nghị xem xét
hồ sơ tham gia đấu giá tài sản

Từ Sơn, ngày 11 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh

Ngày 11/3/2026 Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Tiên Phong nhận được thông tin liên quan đến Đơn kiến nghị của ông Nguyễn Trung Đông (địa chỉ tại số 25, ngõ 128C, Đại La, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội – Số điện thoại: 0981.167.222) kiến nghị dừng cuộc đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh) do Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Tiên Phong và Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group tổ chức vào thời gian 8h30 ngày 12/3/2026.

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Tiên Phong (sau đây gọi là Chi nhánh Tiên Phong) xin báo cáo và đề nghị Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh nội dung như sau:

Trong thời gian vừa qua Chi nhánh Tiên Phong có Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 178/2026/HĐDV-ĐDG-CNTTPTQĐTP ngày 03/02/2026 giữa Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Tiên Phong và Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group và về việc đấu giá Quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh), ngày 24/02/2026, Chi nhánh Tiên Phong nhận được Báo cáo tổng hợp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Công ty Đấu giá hợp danh Đại Dương Group (Sau đây gọi là Công ty Đại Dương). Cụ thể: Hết hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá có 08 tổ chức, cá nhân mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, trong đó có 06 tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Ngày 25/02/2026, Công ty Đại Dương đã bàn giao cho Chi nhánh Tiên Phong 06 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của 06 tổ chức, cá nhân nói trên. Chi nhánh Tiên Phong đã tiến hành đánh giá, xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Kết quả đánh giá, xét duyệt hồ sơ:

+ Có 04 tổ chức và cá nhân có hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đáp ứng đủ yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

+ Có 02 cá nhân không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, cụ thể:

(1) Ông Nguyễn Thành Luân - Số Căn cước: 0240084000385 do Bộ Công an cấp ngày 28/02/2025. Địa chỉ: Căn hộ B1704, tổ hợp nhà liền kề TTTM và căn hộ, số 82 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội (Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của ông Nguyễn Thành Luân nộp gồm có:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

Bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế.

Thẻ căn cước.

(2) **Ông Nguyễn Trung Đông** - Số Căn cước công dân: 001096016289 do CCS QLHC về TTXH cấp ngày 24/7/2023. Địa chỉ: Số 25, ngõ 128C, Đại La, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội (Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của ông Nguyễn Trung Đông nộp gồm có:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

Bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế.

Thẻ căn cước.

* Lý do 02 hồ sơ không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Không có hồ sơ chứng minh năng lực tài chính và không có văn bản cam kết không vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai.

Chi nhánh Trung tâm căn cứ quy định pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan để đánh giá, xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá, đảm bảo khách quan, minh bạch đúng quy định pháp luật, cụ thể:

- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản tại khoản 1 Điều 38 quy định: “1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó...”.

- Luật Đất đai năm 2024 tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 quy định: “3. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

b) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.”.

Tại khoản 2 Điều 122 quy định: “2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) **Có năng lực tài chính** để bảo đảm 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;

c) **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 đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. 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.”

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai tại khoản 1 và khoản 2 Điều 55 quy định: “Điều 55. **Đấu giá quyền sử dụng đất** khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai;

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

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

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. **Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế **bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này**. 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.”

- Mặt khác, Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 1 quy định: “*Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ*”.

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá ngoài đáp ứng điều kiện quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai còn phải đáp ứng điều kiện theo các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về nhà ở.

Như vậy, riêng đối với trường hợp cá nhân tham gia đấu giá tài sản quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng điều kiện tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai và phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế nhưng bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (*các điều kiện giống như tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư, cụ thể: Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư; có năng lực tài chính để bảo đảm 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; 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 đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. 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; phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác).*

Việc cho cá nhân tham gia đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư là chủ trương mới trong Luật Đất đai năm 2024 (Pháp luật về đất đai trước đây quy định chỉ cho phép tổ chức được tham gia đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án). Tuy nhiên, việc bổ sung quy định của Luật Đất đai năm 2024 cho phép cá nhân tham gia đấu giá thực hiện dự án nhưng **vẫn bảo đảm nguyên tắc công bằng về điều kiện tham gia đấu giá (không phân biệt cá nhân hay tổ chức)**, tức là: cả cá nhân và tổ chức khi tham gia đấu giá dự án thì đều phải đáp ứng điều kiện giống như nhau (riêng cá nhân không phải tổ chức kinh tế thì phải có cam kết thành lập tổ chức kinh tế).

Từ tình hình thực tế việc xét duyệt hồ sơ tham gia cuộc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và quy định pháp luật về đấu giá, pháp luật về đất đai nêu trên, Chi nhánh Trung tâm đã xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá của 02 trường hợp nêu trên là không đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá.

Ngay sau khi nhận được thông tin liên quan đến kiến nghị của 2 cá nhân trên và để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho tổ chức và cá nhân liên quan, Chi nhánh Tiên Phong đã ban hành Thông báo tạm dừng tổ chức phiên đấu giá ngày 12/3/2026 và gửi cho Công ty Đại Dương.

Trên cơ sở quy định pháp luật và việc đánh giá xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá như trên, Chi nhánh Tiên Phong xin báo cáo và kính đề nghị Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh nghiên cứu, có ý kiến đối với việc đánh giá xét duyệt hồ sơ tham gia cuộc đấu giá tài sản nêu trên của Chi nhánh Tiên Phong (đặc biệt, đối với 02 người tham gia đấu giá không đủ điều kiện như trên), bảo đảm đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích các bên. Đồng thời, kịp thời chỉ đạo để Chi nhánh Tiên Phong tiếp tục tổ chức cuộc đấu giá theo quy định pháp luật và đảm bảo tiến độ công tác đấu giá tài sản đã được UBND tỉnh phê duyệt tại dự án trên.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- TTPTQĐ tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn An Huệ

Ghi chú: Chi nhánh Tiên Phong gửi kèm văn bản.

- Biên bản Đánh giá, xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với tài sản là Quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh);

- Một số văn bản Thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong và ngoài tỉnh Bắc Ninh về việc căn cứ và trả lời hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá không đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá với lý do không có hồ sơ chứng minh năng lực tài chính,... của người tham gia đấu giá: Văn bản số 107/TB-TT và số 109/TB-TT ngày 18/8/2025 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Bắc Ninh số 2; Văn bản của tỉnh Ninh Bình, Hải Phòng,...

