SỞ TƯ PHÁP THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN
Số: 340/QCĐG-Tr.T

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

Hải Phòng, ngày 04 tháng 11 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của Chủ tịch UBND xã An Thành về việc phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của Chủ tịch UBND xã An Thành về việc phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá Quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 của Chủ tịch UBND xã An Thành về việc đấu giá quyền sử dụng giá 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 210/TB-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2026 của UBND xã An Thành về việc chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư số 05 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 340/HĐDV ngày 04/11/2026 giữa Phòng kinh tế xã An Thành và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng về việc đấu giá quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng (viết tắt là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng , như sau:

MỤC I – NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG CUỘC ĐẤU GIÁ

I. Những quy định chung

Điều 1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá do Trung tâm ban hành gồm:

- Quy chế cuộc đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá kèm phong bì để niêm phong *(Mỗi một phiếu trả giá tương ứng với một lô đất tham gia đấu giá)*;
- Giấy xác nhận nộp phiếu trả giá.

Điều 2. Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp cho Trung tâm các giấy tờ đúng thời gian quy định tại Quy chế này bao gồm:

1. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Trung tâm phát hành

Yêu cầu khi ghi phiếu đăng ký tham gia đấu giá:

- Trong phiếu phải ghi đầy đủ các thông tin: Họ và tên; số Căn cước công dân, ngày cấp, nơi cấp; địa chỉ thường trú; số điện thoại; số tài khoản (nếu có); ghi rõ số của lô đất đấu giá bằng số; ký ghi rõ họ và tên.

- Phần ký hiệu lô đất đăng ký tham gia đấu giá phải ghi rõ ràng, không được gạch, tẩy, xóa.

2. Bản sao Căn cước công dân (còn thời hạn sử dụng).

3. Phiếu trả giá.

Yêu cầu khi ghi nội dung trên phiếu giá:

- Phải ghi đầy đủ các thông tin tương tự như trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Họ và tên; Số căn cước công dân; địa chỉ thường trú; ký ghi rõ họ và tên; ghi rõ ký hiệu, số của lô đất đấu giá và phải ghi rõ ràng không được gạch, tẩy, xóa;

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín (phong bì ngoài cùng là phong bì của Trung tâm), có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và nộp trực tiếp phiếu trả giá đã dán kín cho Trung tâm để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu được niêm phong sau khi hết thời hạn tiếp nhân phiếu trả giá.

- Ví dụ: Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia tại lô LK1.1 thì viết như sau:

Lô: LK1.1

* Lưu ý : Lô (thửa) đất có ký hiệu là lô LK1.1, người tham gia đấu giá có thể viết là LK1.1 hoặc LK1.01 hoặc LK1-1 hoặc LK1-01 đều được.

Trường hợp đăng ký tham gia đấu giá ở vị trí khác cũng tương tự như vậy.

4. Giấy xác nhận nộp phiếu trả giá, phải ghi nội dung: Họ và tên, địa chỉ của người tham gia đấu giá, số lượng phiếu *(ghi số 01 hoặc 02 tùy theo số lượng phiếu nộp lại)*.

II. Những quy định cụ thể

Điều 3. Tài sản đấu giá, căn cứ pháp lý của tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng. *(Số lượng và ký hiệu của lô đất đưa ra đấu giá có bảng kê chi tiết tại Quy chế này).*

2. Nguồn gốc và tính pháp lý của tài sản.

Đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện để tổ chức đấu giá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Tài sản gắn liền với đất: Không có.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (thông qua đấu giá quyền sử dụng đất)

- Thời hạn sử dụng đất của các lô đất đấu giá: Lâu dài

Nguồn gốc của tài sản: Đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng đất do Nhà nước quản lý chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng, không có tài sản gắn liền với đất, đủ điều kiện để tổ chức đấu giá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

3. Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá:

Căn cứ Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của Chủ tịch UBND xã An Thành về việc phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của Chủ tịch UBND xã An Thành về việc phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá Quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 của Chủ tịch UBND xã An Thành về việc đấu giá quyền sử dụng giá 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 210/TB-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2026 của UBND xã An Thành về việc chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư số 05 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng;

4. Thông báo công khai, niêm yết việc đấu giá tài sản:

Trung tâm thông báo công khai việc đấu giá và niêm yết thông báo đấu giá tài sản cụ thể như sau:

- Niêm yết công khai thông báo đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá tài sản tại trụ sở: UBND xã An Thành; Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng. Thời gian niêm yết công khai theo quy định;

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản như sau:

+ Trên Báo và Phát thanh, truyền hình Hải Phòng: 01 số báo in ngày 05/11/2026;

+ Trên hệ thống truyền thanh của xã An Thành;

- Đăng tải công khai 02 lần quy chế cuộc đấu giá và thông báo đấu giá tài sản trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia; Cổng thông tin điện tử xã An Thành.

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem tài sản, bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

Bắt đầu từ ngày 05/11/2026 đến ngày 10/11/2026 (trong giờ hành chính) tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng.

Người đăng ký tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản,

trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không xem tài sản thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá trị, thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có), không có quyền khiếu nại về việc này. Khách hàng có nhu cầu xem tài sản đề nghị đăng ký trước 01 ngày với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Thời gian: Bắt đầu từ **07 giờ 30 phút ngày 05/11/2026, kết thúc lúc 16 giờ 30 phút ngày 18/11/2026** *(trong giờ hành chính ngày làm việc)*.

- Địa điểm: Tại UBND xã An Thành và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng. Địa chỉ: Số 112 Lê Duẩn, phường Kiến An, thành phố Hải Phòng; Cơ sở 2 - địa chỉ: Số 58 Quang Trung, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng.

- Người tham gia đấu giá khi đến mua hồ sơ mời tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân hoặc các giấy tờ tùy thân khác có dán ảnh cho cán bộ Trung tâm.

- Người ghi tên trong phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trong phiếu trả giá và trong giấy nộp tiền đặt trước.

- Mỗi một bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tương ứng với một lô đất. Một người có thể mua một hoặc nhiều bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá nhưng mỗi lô chỉ được đăng ký 01 hồ sơ. Người mua hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền mua hồ sơ, trừ trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được do lỗi của người có tài sản hoặc tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

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

3.1. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá *(trong giờ hành chính ngày làm việc)*:

- Thời gian: Bắt đầu từ **07 giờ 30 phút ngày 05/11/2026, kết thúc lúc 17 giờ ngày 18/11/2026** *(trong giờ hành chính ngày làm việc)*.

- Địa điểm: Tại UBND xã An Thành và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng. Địa chỉ: Số 112 Lê Duẩn, phường Kiến An, thành phố Hải Phòng; Cơ sở 2 - địa chỉ: Số 58 Quang Trung, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng.

3.2. Thời gian, địa điểm tiếp nhận phiếu trả giá:

Tại UBND xã An Thành từ 07 giờ 30 phút ngày 17/11/2026, kết thúc lúc 17 giờ ngày 18/11/2026.

3.3. Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 05/11/2026 và kết thúc lúc 17 giờ ngày 18/11/2026 vào tài khoản của Trung tâm. *(Chậm nhất đến **17 giờ ngày 18/11/2026** phải có báo có về tài khoản của Trung tâm).*

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp vào tài khoản ngân hàng của Trung tâm bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo nội dung sau:

- Đơn vị thụ hưởng: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng**
- Số tài khoản: **129000057010** tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hải Phòng.
- Nội dung nộp tiền người đăng ký tham gia đấu giá phải ghi rõ:

+ Họ và tên của người đăng ký tham gia đấu giá; số Căn cước công dân;

+ Ký hiệu của lô đất tham gia đấu giá: ghi rõ số của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- **Ví dụ 1**: Ông Nguyễn Văn A, có số CCCD 034000012345 đăng ký tham gia đấu giá lô đất LK1.1 thì ghi như sau:

Nguyễn Văn A CCCD số 034000012345 nộp tiền lô LK1.1

*** Yêu cầu khi nộp tiền đặt trước, nội dung trong giấy nộp tiền phải ghi rõ:**

- **Họ và tên, số Căn cước công dân** của người tham gia đấu giá như đã đăng ký ở phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá;

- Ký hiệu của lô đất tham gia đấu giá: ghi rõ và đầy đủ ký hiệu lô đất;

- Số tiền nộp đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tách riêng theo từng lô đất đã đăng ký, không nộp gộp cho nhiều lô đất trên cùng 01 lệnh chuyển tiền hoặc cùng 01 ủy nhiệm chi vào Tài khoản ngân hàng của Trung tâm, trường hợp nộp gộp tiền đặt trước cho nhiều lô đất đăng ký thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

- Tài khoản ngân hàng của Trung tâm nhận được đủ số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá đúng theo thời gian quy định tại quy chế này mới đảm bảo hợp lệ (Căn cứ thời gian theo báo có trong tài khoản của Trung tâm). Trường hợp quá thời hạn theo quy định thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

3.4. Xử lý tiền đặt trước:

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Trường hợp không trúng đấu giá sẽ được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá *(phí chuyển tiền do người không trúng đấu giá chịu)*.

3.5. Cách thức đăng ký: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ, phiếu trả giá trực tiếp cho Trung tâm *(trong giờ hành chính ngày làm việc)*.

Điều 5. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá, tiền hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá

a- Giá khởi điểm:

Được phê duyệt theo Quyết định số 1153/QĐ-UBND, ngày 06/10/2026 của Chủ tịch UBND xã An Thành, giá khởi điểm các lô đất đấu giá như sau:

- Các lô từ LK1.01 đến LK1.8; LK2.2 đến LK2.7 (14 lô) với tổng diện tích 2.306 m^2 có mức giá khởi điểm: 8.800.000 đồng *(Bằng chữ: Tám triệu tám trăm nghìn đồng)*.

- Các lô từ LK1.9 đến LK1.13; LK2.1, LK2.8 đến LK2.19 (18 lô) với tổng diện tích 2.295 m^2 có mức giá khởi điểm: 4.900.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn triệu chín trăm nghìn đồng)*.

- Tổng giá khởi điểm của 32 lô đất đấu giá là: **31.537.910.000** đồng *(Ba mươi mốt tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu chín trăm mười nghìn đồng).*

Giá khởi điểm đã bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

b- Tiền hồ sơ tham gia đấu giá: Có 2 mức giá tiền hồ sơ: 100.000 đồng và 200.000 đồng/hồ sơ (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài Chính)

c- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: (*theo Phương án đấu giá Quyền sử 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng, được Chủ tịch UBND xã An Thành phê duyệt tại Quyết định số 1270/QĐ-UBND ngày 12/10/2026). Cụ thể như sau:*

- Các lô LK1.01 đến LK1.8; LK2.2 đến LK2.7 (14 lô) : 300.000.000 đồng/01lô.

- Các lô LK1.9 đến LK1.13; LK2.1, LK2.8 đến LK2.19 (18 lô) : 200.000.000 đồng/01lô.

Ký hiệu, diện tích, giá khởi điểm, tiền hồ sơ và tiền đặt trước, bước giá của các lô đất như sau:

Stt	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền đặt trước (đồng/m2)	Tiền hồ sơ (đồng/m2)	Bước giá tối thiểu (đồng/m2
	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng/m2)	Giá khởi điểm (đồng/lô			
	Đất nhà ở liền kề (LK1), gồm 13 lô						
1	LK1.1	178.9	8.800.000	1.574.320.000	300.000	200.000	2.000.000
2	LK1.2	225.9	8.800.000	1.987.920.000	300.000	200.000	2.000.000
3	LK1.3	219	8.800.000	1.927.200.000	300.000	200.000	2.000.000
4	LK1.4	198.3	8.800.000	1.745.040.000	300.000	200.000	2.000.000
5	LK1.5	177.9	8.800.000	1.565.520.000	300.000	200.000	2.000.000
6	LK1.6	175.6	8.800.000	1.545.280.000	300.000	200.000	2.000.000
7	LK1.7	167.6	8.800.000	1.474.880.000	300.000	200.000	2.000.000
8	LK1.8	154.8	8.800.000	1.362.240.000	300.000	200.000	2.000.000
9	LK1.9	98.8	4.900.000	484.120.000	200.000	100.000	2.000.000
10	LK1.10	108.9	4.900.000	533.610.000	200.000	100.000	2.000.000
11	LK1.11	105.3	4.900.000	515.970.000	200.000	100.000	2.000.000
12	LK1.12	105.3	4.900.000	515.970.000	200.000	100.000	2.000.000
13	LK1.13	114.7	4.900.000	562.030.000	200.000	100.000	2.000.000
	II. Đất nhà ở liền kề (LK2), gồm 19 lô						

14	LK2.1	111.5	4.900.000	546.350.000	200.000	100.000	2.000.000
15	LK2.2	144.6	8.800.000	1.272.480.000	300.000	200.000	2.000.000
16	LK2.3	151.8	8.800.000	1.335.840.000	300.000	200.000	2.000.000
17	LK2.4	141.7	8.800.000	1.246.960.000	300.000	200.000	2.000.000
18	LK2.5	131.6	8.800.000	1.158.080.000	300.000	200.000	2.000.000
19	LK2.6	121.5	8.800.000	1.069.200.000	300.000	200.000	2.000.000
20	LK2.7	116.7	8.800.000	1.026.960.000	300.000	200.000	2.000.000
21	LK2.8	109.8	4.900.000	538.020.000	200.000	100.000	2.000.000
22	LK2.9	129.8	4.900.000	636.020.000	200.000	100.000	2.000.000
23	LK2.10	134.6	4.900.000	659.540.000	200.000	100.000	2.000.000
24	LK2.11	139.5	4.900.000	683.550.000	200.000	100.000	2.000.000
25	LK2.12	184.9	4.900.000	906.010.000	200.000	100.000	2.000.000
26	LK2.13	132	4.900.000	646.800.000	200.000	100.000	2.000.000
27	LK2.14	132	4.900.000	646.800.000	200.000	100.000	2.000.000
28	LK2.15	132	4.900.000	646.800.000	200.000	100.000	2.000.000
29	LK2.16	132	4.900.000	646.800.000	200.000	100.000	2.000.000
30	LK2.17	132	4.900.000	646.800.000	200.000	100.000	2.000.000
31	LK2.18	132	4.900.000	646.800.000	200.000	100.000	2.000.000
32	LK2.19	160	4.900.000	784.000.000	200.000	100.000	2.000.000
Tổng		**4.601.0**		**31.537.910.000**	**7.800.000**		

Mức giá trên đã bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa. Không bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- Thời gian tổ chức đấu giá: Vào hồi **08 giờ ngày 22/11/2026** tại Hội trường UBND xã An Thành. Địa chỉ: Thôn Phù Tải 2, xã An Thành, thành phố Hải Phòng.

- Trong trường hợp có sự thay đổi về địa điểm hoặc thời gian tổ chức đấu giá thì Trung tâm sẽ thông báo cụ thể.

Người tham gia đấu giá phải có mặt lúc **07 giờ 30 phút ngày 22/11/2026** tại Hội trường UBND xã An Thành để điểm danh, làm các thủ tục trước khi công bố giá, sau 3 lần điểm danh *(gọi tên)* nếu người tham gia đấu giá không có mặt để làm thủ tục theo quy định thì coi như từ bỏ không tham gia đấu giá, số tiền đặt trước không được lấy lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định *(trừ trường hợp bất khả kháng)*.

Người tham gia đấu giá có mặt tại buổi tổ chức đấu giá yêu cầu mang theo Căn cước công dân đang sử dụng "còn hiệu lực".

Trường hợp người tham gia đấu giá vắng mặt vì lý do khách quan phải có văn bản ủy quyền cho người khác, văn bản ủy quyền có xác nhận của cấp có thẩm quyền và nộp cho Trung tâm chậm nhất đến trước khi mở niêm phong hòm phiếu thì mới có giá

trị, nếu nộp sau thời gian quy định trên coi như vắng mặt không có lý do trừ trường hợp bất khả kháng.

**** Quy định về trường hợp bất khả kháng***

- Sự kiện bất khả kháng được hiểu theo quy định tại Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015, là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

- Trong trường hợp Người tham gia đấu giá không có mặt tại phiên đấu giá do bất khả kháng phải có trách nhiệm thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về sự kiện bất khả kháng trước thời điểm diễn ra cuộc đấu giá hoặc ngay sau khi sự kiện bất khả kháng xảy ra. Việc thông báo cho tổ chức đấu giá được thực hiện bằng Văn bản (Đơn đề nghị ; Đơn trình bày...) hoặc bằng tin nhắn ĐT, zalo từ chính số điện thoại đã đăng ký với Trung tâm.

- Người tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ tài liệu chứng minh hợp lệ về sự kiện bất khả kháng trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá cho Trung tâm để xét điều kiện và có căn cứ giải quyết số tiền đặt trước. Người tham gia cung cấp tài liệu chứng minh chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của tài liệu đó.

- Người tham gia đấu giá có mặt tại buổi công bố kết quả trả giá yêu cầu mang theo Căn cước công dân đang sử dụng "còn hiệu lực".

Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại Điều 119 và bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật đất đai năm 2024, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành, cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt khi trúng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia và nộp đủ khoản tiền đặt trước (đặt cọc) theo quy định.

Điều 8. Đối tượng không được tham gia đấu giá (quy định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản)

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

- 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;

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề 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 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;

- 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;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

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

- Người bị cấm tham gia đấu giá do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền khi trúng đấu giá *(Theo Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ).*

Điều 9. Quy định về điều kiện được tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá đủ điều kiện để tham gia đấu giá phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Người tham gia đấu giá phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại Điều 7 của Quy chế này;

2. Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

3. Phải nộp đầy đủ thành phần hồ sơ hợp lệ, đúng thời gian quy định;

4. Nộp tiền đặt trước đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này.

Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực hồ sơ của mình khi nộp cho Trung tâm.

Điều 10. Quy định về hồ sơ không đủ điệu kiện tham gia đấu giá

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nếu vi phạm một trong những điều kiện sau thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá:

- Lô đất đăng ký tham gia đấu giá trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và trên giấy nộp tiền đặt trước không trùng khớp.

- Số tiền đặt trước của lô đất đăng ký tham gia đấu giá nộp không đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này *(nộp thừa hoặc nộp thiếu)*;

- Số tiền đặt trước nộp gộp cho nhiều lô đất trong cùng 01 lệnh chuyển tiền hoặc trong 01 ủy nhiệm chi;

- Trong nội dung nộp tiền ghi không đủ thông tin họ và tên của người tham gia đấu giá;

- Trong nội dung nộp tiền không ghi số Căn cước công dân;

- Trong nội dung nộp tiền không ghi rõ ký hiệu, số của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Nộp tiền đặt trước không đúng với thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này *(Căn cứ thời gian theo báo có do Ngân hàng cung cấp)*;

- Các thông tin nộp tiền đặt trước của lô đất đăng ký tham gia đấu giá không đúng với thông tin của phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá ghi thiếu một trong những thông tin sau: Họ và tên hoặc số Căn cước công dân hoặc địa chỉ của người tham gia đấu giá, hoặc không ký và ghi rõ họ và tên của người tham gia đấu giá hoặc không ghi ký hiệu, số của lô đất hoặc gạch, tẩy, xóa lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

- Trường hợp người đứng tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trong phiếu trả giá và giấy nộp tiền đặt trước nhưng không đúng với người ghi tên trong hóa đơn tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá;

- Không nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và tiền đặt trước.

Điều 11. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

Tại phiên đấu giá, mỗi lô đất đấu giá chỉ được tiến hành khi có ít nhất từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

Điều 12. Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá và cách thức trả giá

1. Hình thức đấu giá: Bằng bỏ phiếu gián tiếp cho từng lô đất.

2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên và trả giá cho 01m^2 quyền sử dụng đất của lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

3. Bước giá: Áp dụng bước giá "**Tối thiểu**":

+ Bước giá **≥2.000.000 đ.** (Bước giá phải lớn hơn hoặc bằng hai triệu đồng);

+ Áp dụng "Bước giá có mức chênh lệch tối thiểu" được hiểu rằng "Bước giá thấp nhất phải bằng Hai triệu đồng, hoặc phải lớn hơn Hai triệu đồng";

+ Bước giá luôn được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng.

2. Cách thức trả giá:

+ Căn cứ vào vị trí của từng thửa đất (lô đất) trên bản đồ quy hoạch.

+ Giá trả được tính cho 01 (một) mét vuông đất. Mức giá trả phải được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng.

+ Một người có quyền đăng ký tham gia đấu giá một hoặc tất cả các lô đất, nhưng mỗi lô chỉ được đăng ký 01 hồ sơ.

+ Người tham gia đấu giá đăng ký lô đất nào thì nộp tiền đặt trước và trả giá cho lô đất đó.

+ Giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên và cộng thêm tối thiểu 2.000.000 đồng/m^2.

Công thức trả giá như sau:

+ Giá trả = Giá khởi điểm + Bước giá;
+ Trong đó: Bước giá **≥ 2.000.000đ.** (Bước giá phải lớn hơn hoặc bằng hai triệu đồng) thì mới hợp lệ;
+ Bước giá luôn được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng.

Ví dụ: Tại lô số LK1.1 có mức giá khởi điểm là 8.800.000 đồng/01m2, bước giá là 2.000.000 đồng /01m2 người tham gia đấu giá phải trả ít nhất là 10.800.000 đồng/01m2 hoặc có thể trả cao hơn như: 11.600.000đ; 15.500.000 đồng; 16.000.000 đồng …là hợp lệ.

Các mức giá trả 11.605.000 đồng, 12.080.000 đồng, 16.099.000… là không hợp lệ.

- Xác định giá trúng đấu giá: Giá trúng đấu giá là "Giá trả cao nhất hợp lệ" của thửa đất (lô đất) đó.

Điều 13. Quy định về cách ghi phiếu trả giá; trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.

1. Quy định ghi nội dung trên phiếu trả giá:

- Ngay tại thời điểm đăng ký mua hồ sơ trong thời gian quy định, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá có đóng dấu treo của Trung tâm để trả giá cho tài sản đấu giá; được hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và thời gian tổ chức phiên đấu giá. Phiếu trả giá do khách hàng tự niêm phong, được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và được nộp trực tiếp tại Trung tâm trong thời gian quy định.

- Phải ghi đầy đủ các thông tin tương tự như trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Họ và tên; Số Căn cước công dân; địa chỉ thường trú; ký và ghi rõ họ và tên; ghi rõ số của lô đất đấu giá bằng số và phải ghi rõ ràng không được gạch, tẩy, xóa, sửa chữa.

2. Trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.

- Đến thời điểm kết thúc nhận phiếu trả giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phối hợp với Phòng kinh tế xã An Thành tổ chức niêm phong thùng đựng phiếu đấu giá. Thùng đựng phiếu được dán kín, có chữ ký niêm phong

của đại diện người có tài sản, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá.

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham giá đấu giá, trước sự chứng kiến của những người tham gia buổi công bố giá và các cơ quan liên quan, đấu giá viên mời đại diện của Phòng kinh tế xã An Thành và 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.

Điều 14. Trình tự phiên đấu giá

Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Mời người có tài sản đấu giá và 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;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá; Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

- Công bố người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá cao nhất hoặc bằng giá khởi điểm cộng với tối thiểu bước giá theo quy dịnh.

- Yêu cầu người trúng đấu giá phải ở lại ký biên bản theo hướng dẫn của cán bộ Trung tâm. Nếu người trúng đấu giá không ở lại ký biên bản thì coi như từ chối mua.

Điều 15. Phiếu trả giá, xử lý các trường hợp cụ thể

1. Phiếu trả giá hợp lệ phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

- Phiếu trả giá do Trung tâm phát hành;

- Trong phiếu trả giá phải ghi đầy đủ các thông tin cá nhân: Họ và tên; Số căn cước công dân; địa chỉ thường trú; ký và ghi rõ họ và tên; ghi rõ ký hiệu, số của lô đất đấu giá và phải ghi rõ ràng không được gạch, tẩy, xóa;

- Phần trả giá trong phiếu trả giá phải ghi số tiền đã trả đầy đủ, rõ ràng bằng số và bằng chữ và đúng với quy định tại quy chế này.

- Giá trả cho 01 (một) mét vuông đất.

- Giá trả hợp lệ: Là giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm và phải cộng thêm tối thiểu bước giá 2.000.000 đ; 2.100.000 đ;.....; 2.900.000 đ;.....*vv*... Mức giá trả phải làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng hoặc triệu đồng, không được trả lẻ.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ gồm các trường hợp sau:

- Phiếu trả giá không đáp ứng tại khoản 1 điều này;

- Phần ghi nội dung lô đăng ký tham gia đấu giá có gạch, tẩy, xóa;

- Trường hợp trong phiếu trả giá ghi mức giá trả của phần ghi bằng chữ nhưng ghi không rõ ràng hoặc viết thêm các ký tự lạ hoặc vừa ghi bằng số và vừa ghi bằng chữ;

- Trường hợp phiếu trả giá ghi mức giá trả cho cả lô đất;

- Lô đất đăng ký tham gia đấu giá trong phiếu trả giá, trong phiếu đăng ký, trong giấy nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá không trùng khớp.

- Phiếu trả giá trả dưới giá khởi điểm cho 01 m^2 của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Phiếu trả giá trả dưới giá khởi điểm cộng với bước giá tối thiểu cho 01 m^2 của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Phiếu trả giá không ghi họ và tên hoặc không ghi địa chỉ hoặc không ghi số CCCD hoặc không ký tên hoặc không ký và ghi rõ họ tên cùa người tham gia đấu giá;

- Phiếu trả giá chỉ ghi trả giá bằng số nhưng không ghi bằng chữ hoặc chỉ ghi bằng chữ nhưng không ghi bằng số;

- Phiếu không trả giá;

- Trường hợp người tham gia đấu giá có từ 2 phiếu trả giá trở lên cho cùng 01 lô đất;

3. Xử lý các trường hợp cụ thể khác

- Tại phiên đấu giá trường hợp người tham gia đấu giá vắng mặt vì lý do khách quan phải có văn bản ủy quyền cho người khác, văn bản ủy quyền có xác nhận của cấp có thẩm quyền và nộp cho Trung tâm chậm nhất đến trước khi mở Niêm phong hòm phiếu thì mới có giá trị, nếu nộp sau thời gian quy định trên coi như vắng mặt không có lý do trừ trường hợp bất khả kháng;

- Đơn vị tiền tệ khi trả giá là Việt Nam đồng (VNĐ), trường hợp người tham gia đấu giá ghi phần trả giá bằng số và bằng chữ thiếu chữ đồng (VNĐ) thì mặc nhiên được hiểu là có chữ đồng (VNĐ) cuối cùng;

- Nếu số tiền ghi bằng số và số tiền ghi bằng chữ không thống nhất với nhau thì lấy số tiền ghi bằng chữ.

- Trường hợp tại lô đất đấu giá có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ thì lô đất đó không đủ điều kiện để thực hiện đấu giá;

- Tại phiên đấu giá nếu người 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 được tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng lời nói hay bằng bỏ phiếu trực tiếp. Trường hợp này nếu không có người trả giá tiếp thì lô đất đó đấu giá không thành *(Khoản 2 Điều 50 và điểm đ khoản 1 Điều 52 Luật đấu giá tài sản)*;

- Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả 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. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và

người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản thì lô (thửa) đất đấu giá không thành.

- Các trường hợp cụ thể khác phát sinh tại phiên đấu giá sẽ do đấu giá viên xử lý theo quy định của pháp luật sau khi tham khảo ý kiến của người có tài sản đấu giá.

Điều 16. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được lấy lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá *(quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật đấu giá tài sản).*

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- 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;

- 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 cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước *(theo khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản).*

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

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

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

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật này;

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

Điều 17. Được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau *(Theo khoản 3, khoản 4 Điều 39 và khoản 1 Điều 51 Luật đấu giá tài sản).*

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước

trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39.

- Trường hợp người được xét trúng đấu giá bổ sung từ chối kết quả trúng đấu giá.

Điều 18. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá

Căn cứ Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của Chủ tịch UBND xã An Thành về việc phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng 4.601,0 m2 đất ở, được chia thành 32 lô, tại Điểm dân cư số 5 thôn Hải Ninh, xã An Thành, thành phố Hải Phòng, UBND xã An Thành quy định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá như sau:

+ ***Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 100% tiền trúng đấu giá***;

- Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đúng thời gian, địa điểm theo thông báo của cơ quan thuế;

Điều 19: Hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

+ Nếu "***Quá thời hạn quy định 45 ngày, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền trúng đấu giá***", người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền trúng đấu giá ghi trong thông báo của cơ quan thuế, mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì cơ quan thuế báo cáo phòng kinh tế hạ tầng để trình UBND xã An Thành, ra quyết định 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 (không tính lãi) theo quy định;

Điều 20. Xử lý vi phạm thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định thì toàn bộ tiền đặt cọc của người trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước. Trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định nhưng không tính lãi và trượt giá.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ. Cụ thể như sau:

- Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

-Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Quyền lợi của người tham gia đấu giá

- "***Đấu giá theo mặt bằng hiện trạng***" mà khách hàng đã đi xem tài sản, trước khi nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá.
- Được xem khu đất (xem tài sản đấu giá), được tham khảo hồ sơ, được giải thích những thắc mắc (nếu có) liên quan đến khu đất, trình tự, thủ tục đấu giá.
- Mỗi người có quyền đăng ký tham gia đấu giá tối đa 32 hồ sơ đấu giá (Mỗi hồ sơ là một lô đất).
- Mỗi người chỉ được trả giá tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất, do đó mỗi lô đất chỉ có duy nhất 01 (một) phiếu trả giá cho lô đất đó.
- Người trúng đấu giá được Chủ tịch UBND xã An Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
- Người không trúng đấu giá, nếu không vi phạm quy chế và các quy định của pháp luật liên quan thì sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước sau 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.
- Khách hàng trúng đấu giá được giao đất theo quy định và được hưởng các quyền lợi theo quy định của luật đất đai.
- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm, thực hiện quyền, và lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều 7 Luật Đấu giá tài sản.
- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Trả tiền mua hồ sơ theo đúng quy định tại thông báo niêm yết. Tiền hồ sơ thu theo điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT- BTC;
- Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các nội dung trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Mẫu phiếu đăng ký do tổ chức đấu giá ban hành.
- Khách hàng phải ghi đầy đủ các thông tin trong thành phẩm hồ sơ theo quy định.
- Tại mỗi lô đất đấu giá: Mỗi người chỉ được ghi tối đa 01 phiếu giá/1 lô đất.
- Cung cấp đầy đủ, chính xác giấy tờ về bản thân để hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những giấy tờ đã cung cấp.
- Nộp tiền sử dụng đất (**Tiền trúng đấu giá**) theo đúng quy định của cơ quan thuế.
- Các quy định khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của Đấu giá viên

1. Quyền của Đấu giá viên *(Theo khoản 1, điều 19 Luật đấu giá tài sản)*.

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá; xử lý các tình huống phát sinh tại phiên đấu giá bảo đảm nguyên tắc theo quy định tại Điều 6 của Luật đấu giá tài sản;
- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi

phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Đấu giá viên *(theo khoản 2, điều 19 Luật đấu giá tài sản)*.

- Tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Luật này;

- Tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về phiên đấu giá do mình thực hiện;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Xử lý vi phạm

Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan, người có tài sản đấu giá vi phạm thì áp dụng xử lý theo các Điều 69, Điều 70, Điều 71 Luật đấu giá tài sản quy định.

Điều 24. Các nội dung khác

Ngoài các nội dung đã được quy định tại Quy chế này, các vấn đề phát sinh trong quá trình tổ chức và điều hành cuộc đấu giá được thực hiện theo Phương án đấu giá tài sản đã được phê duyệt, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký kết và các quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp các nội dung phát sinh chưa được quy định cụ thể tại Quy chế này và Phương án đấu giá thì việc xử lý được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan, bảo đảm tính công khai, minh bạch, khách quan, quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá.

MỤC II - NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham gia cuộc đấu giá phải tuân thủ nội quy phiên đấu giá do Trung tâm ban hành, gồm những nội dung cơ bản như sau:

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá. Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành.

- Người tham gia đấu giá xuất trình Căn cước công dân hoặc hộ chiếu khi điểm danh vào hội trường đấu giá. Khi vào hội trường đấu giá, Người tham gia đấu giá tuân thủ theo sự điều hành của đấu giá viên, giữ trật tự chung không tự ý đi lại lộn xộn hoặc ra ngoài khi chưa được sự đồng ý của người điều hành cho đến kết thúc phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không sử dụng điện thoại, không ghi âm, chụp ảnh hoặc ghi hình và các phương tiện thông tin khác trong hội trường đấu giá *(trừ trường hợp Trung tâm mời)*;

- Người tham gia đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá (xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với các đơn vị thực hiện cuộc đấu giá với bất kỳ lý do nào *(Ngoài thời gian các đơn vị đã giải đáp thắc mắc cho khách hàng)*;

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá hoặc liên kết, thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy cuộc đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế cuộc đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Mọi sự bất đồng, tranh chấp (nếu có) liên quan đến việc tổ chức đấu giá phải đưa ra giải quyết dứt điểm ngay tại phiên đấu giá. Khi cuộc đấu giá kết thúc không có một khiếu nại nào được chấp nhận.

- Người tham gia đấu giá trúng đấu giá ký biên bản đấu giá dưới sự hướng dẫn của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá hoặc cán bộ Trung tâm.

Mọi chi tiết liên hệ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng, số 112 Lê Duẩn, phường Kiến An, TP Hải Phòng hoặc tại cơ sở 2 - địa chỉ: số 58 Quang Trung, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng. Điện thoại 0220.3845363; 098.2211.369.

PHÓ GIÁM ĐỐC

***Nơi nhận:**

- Cổng TT điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản;

- Công thông tin điện tử xã An Thành;

- UBND xã An Thành;

- Người tham gia đấu giá;

- Lưu: VT.

SỞ TƯ PHÁP THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Lê Thị Mai Hương

