

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LANDPRO **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 75/2025/QC-ĐGTS

Tây Hải Phòng, ngày 31 tháng 10 năm 2025

QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng 1.600 m² đất ở, được chia thành 16 lô (thửa) tại điểm dân cư mới thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện, thành phố Hải Phòng

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 Quốc hội ban hành Luật Đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 Quốc hội ban hành Luật đấu giá tài sản. Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 “Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản”;

Căn cứ thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 25/01/2025 của Bộ Tài Chính Hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số: 1311/QĐ- BTP ngày 22/04/2025, của Bộ Tư Pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá”;

Căn cứ Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của chủ tịch ủy ban nhân dân xã Bắc Thanh Miện về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm dân cư mới thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện.

Căn cứ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản: 75/2025/HĐĐG/UBND- LANDPRO giữa UBND xã Bắc Thanh Miện với Công ty đấu giá hợp danh Landpro.

Công ty đấu giá hợp danh Landpro ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản là QSDĐ 16 lô đất ở, theo hình thức “Bỏ phiếu kín gián tiếp một vòng cho từng lô” gồm các điều khoản với nội dung dưới đây.

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, PHƯƠNG THỨC, HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ VÀ THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT.

1. Tài sản đấu giá: Là Quyền sử dụng 1.600 m² đất ở, được chia thành 16 lô (thửa) tại điểm dân cư mới thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện, thành phố Hải Phòng.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên;

Công thức trả giá:

Giá trả = Giá khởi điểm + (n x bước giá).

Trong đó: n là các số tự nhiên từ: (1; 2; 3; 4; 5;vv...);

3. Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu kín gián tiếp 01 (một) vòng cho từng lô đất.

4. Mục đích sử dụng: Đất ở. Đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở.

5. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

ĐIỀU 2. GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN HỒ SƠ, TIỀN ĐẶT TRƯỚC**1. Giá khởi điểm:**

- Căn cứ vào quyết định phê duyệt giá khởi điểm thì có 02 (hai) mức giá. Để tiện cho quý khách hàng nghiên cứu hồ sơ, xem xét hiện trạng tài sản, trả giá, Công ty đấu giá hợp danh Landpro gán mỗi mức giá một vị trí, như vậy sẽ có 02 vị trí, tương đương với 02 mức giá khởi điểm;

1.1. Vị trí 1: Có mức giá khởi điểm 23.000.000 đồng/m² gồm các lô đất:

- Từ lô LK01 đến lô LK10

- Giá khởi điểm: 23.000.000 đ/m²;

1.2. Vị trí 2: Có mức giá khởi điểm 25.000.000 đồng/m² gồm các lô đất :

- Từ lô LK12 đến lô LK17

- Giá khởi điểm: 25.000.000 đồng/m²;

2. Tiền hồ sơ:

- Áp dụng điểm a, khoản 1 điều 6 thông tư 03/2025/TT- BTC ngày 21/01/2025.

- Tiền hồ sơ: 200.000 đồng/bộ hồ sơ/lô đất.

3. Tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước bằng 20% Giá khởi điểm của cả lô đất.

4. Bảng kê chi tiết vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước cho từng lô đất đấu giá, cụ thể dưới đây.

STT	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ (đ/H.sơ/lô đất)	Tiền đặt trước (đ/Lô đất)
	Lô số	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đ/m ²)	Thành tiền/lô đất		
1. Vị trí 1: Khu dân cư thôn An Sơn, gồm 10 lô đất, tổng diện tích 1.000 m ² .						
1	LK01	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
2	LK02	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
3	LK03	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
4	LK04	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
5	LK05	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
6	LK06	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
7	LK07	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
8	LK08	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
9	LK09	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000
10	LK10	100	23.000.000	2.300.000.000	200.000	460.000.000

STT	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ (đ/H.sơ/lô đất)	Tiền đặt trước (đ/Lô đất)
	Lô số	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đ/m ²)	Thành tiền/lô đất		
2. Vị trí 2: Khu dân cư thôn An Sơn, gồm 06 lô đất, tổng diện tích 600 m ² .						
11	LK12	100	25.000.000	2.500.000.000	200.000	500.000.000
12	LK13	100	25.000.000	2.500.000.000	200.000	500.000.000
13	LK14	100	25.000.000	2.500.000.000	200.000	500.000.000
14	LK15	100	25.000.000	2.500.000.000	200.000	500.000.000
15	LK16	100	25.000.000	2.500.000.000	200.000	500.000.000
16	LK17	100	25.000.000	2.500.000.000	200.000	500.000.000
Cộng		1.600		38.000.000.000		7.600.000.000

- Vị trí và diện tích các lô đất xem tại “Bản vẽ quy hoạch chi tiết phân lô” kèm theo.

- Mức giá khởi điểm 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 QSDĐ theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá), lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận QSDĐ và các loại phí khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3: KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Bán hồ sơ mời đấu giá, tiếp nhận hồ sơ, thành phần hồ sơ.

1.1. Bán hồ sơ: Tại trụ sở UBND xã Bắc Thanh Miện (phòng tiếp dân), thành phố Hải Phòng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

+ Sáng từ 8h đến 12h, chiều từ 12h30 đến 17h từ ngày 03/11/2025 đến ngày 18/11/2025.

+ Riêng ngày 19/11/2025 bán hồ sơ từ 08h00' đến 10h00'

- Người đi mua hồ sơ phải nộp “Căn cước công dân” cho bộ phận bán hồ sơ (**bản Photo**);

- Tiền bán hồ sơ: **200.000 đồng/bộ hồ sơ/lô đất.**

- Tiền bán hồ sơ cho khách hàng, Công ty không hoàn trả lại.

- Khách hàng đăng ký bao nhiêu lô đất sẽ được nhận bấy nhiêu phiếu trả giá, phong bì đựng phiếu trả giá, và được nhận 01 quyển “Hồ sơ mời đấu giá”, một đơn đăng ký tham gia đấu giá;

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá khách hàng có thể nộp trước hoặc khi đi bỏ phiếu trả giá, khách hàng nộp cho bộ phận tiếp nhận phiếu trả giá;

1.2. Tiếp nhận hồ sơ:

+ Sáng từ 8h đến 12h, chiều từ 12h30 đến 17h từ ngày 03/11/2025 đến

ngày 18/11/2025..

+ Riêng ngày 19/11/2025 tiếp nhận hồ sơ từ 08h00' đến 11h00';

- Tại trụ sở UBND xã Bắc Thanh Miện (phòng tiếp dân), thành phố Hải Phòng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

1.3. Thành phần hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ gồm: Đơn đăng ký tham gia đấu giá, và Căn cước công dân, “khoản 2 điều 38 Luật đấu giá”;

2. Tiền đặt trước, thời gian nộp tiền đặt trước, thông tin và nội dung khách hàng nộp tiền đặt trước.

2.1. Tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước là khoản tiền khách hàng nộp cho từng lô đất, khách hàng tham gia đấu giá đăng ký đấu lô đất nào, thì nộp tiền đặt trước cho lô đất đó. (Chi tiết cụ thể từng lô đất có tại mục 4, điều 2 quy chế này);

2.2. Thời gian nộp tiền đặt trước:

- Khách hàng chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Landpro từ ngày 03/11/2025 đến 17h00' ngày 19/11/2025 và phải báo có trên tài khoản của Công ty Landpro chậm nhất 17h00' ngày 19/11/2025;

- Phí chuyển tiền Khách hàng tham gia đấu giá phải chịu.

2.3. Thông tin và nội dung khách hàng nộp tiền đặt trước.

2.3.1. Nội dung Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước (xem ví dụ 1)

+ **Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Landpro**

+ **Số tài khoản: 115003008291**

+ **Mở tại: Vietinbank chi nhánh Hai Bà Trưng**

Nội dung ghi: Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước lô ..., thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện.

- **Chú ý:** Hiện nay một số ngân hàng rất hạn chế về ký tự trong việc chuyển tiền bằng Internet Banking, do vậy khách hàng có thể ghi: Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước lô ..., An Sơn, Bắc Thanh Miện, Công ty chúng tôi vẫn chấp nhận;

- Nội dung nộp tiền đặt trước nhất thiết phải ghi (**Họ tên, Lô đất, Địa danh**). Ví dụ về cách ghi “Nguyễn Văn Bảy – nộp tiền đặt trước lô (LK08 hoặc 08 hoặc 8), An Sơn, Bắc Thanh Miện. Nếu thiếu một trong “ba” nội dung này thì khoản tiền đặt trước sẽ không hợp lệ.

- Địa danh bao gồm thôn và xã là: “**An Sơn, Bắc Thanh Miện**”

- **Chi tiết cụ thể của ví dụ:**

+ Họ tên người tham gia đấu giá: Nguyễn Văn Bảy.

+ Lô đất: LK08 hoặc 08 hoặc 8 “có thể ghi cả ký hiệu của lô đất và số thứ tự của lô đất hoặc ghi số thứ tự của lô đất”.

+ Địa danh: Thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện hoặc “An Sơn, Bắc Thanh Miện”;

2.3.2. Nội dung ghi “Nộp hộ” khoản tiền đặt trước.

- Trường hợp nộp hộ thì phải ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá đã đăng ký trong đơn để ban tổ chức biết việc nộp tiền đặt trước là của ai, khi xác định được thì hồ sơ tham gia đấu giá mới hợp lệ. (Xem ví dụ 2);

2.3.3. Trường hợp “Nộp gộp” khoản tiền đặt trước.

- Yêu cầu khách hàng nộp tiền đặt trước cũng phải theo từng lô đất, Trường hợp khách hàng “Nộp gộp” cho nhiều lô đất cùng một giấy nộp tiền thì phải liệt kê cụ thể từng Lô đất, Địa danh, để ban tổ chức xác định được khách hàng nộp tiền đặt trước cho những lô đất nào. (Xem ví dụ 3.1);

- Yêu cầu khách hàng tính đủ tổng số tiền đặt trước cho những lô đất đã đăng ký, nếu tổng số tiền đặt trước bị thiếu so với những lô đất đã đăng ký, Công ty đối chiếu với những lô đất khách hàng đã đăng ký trong đơn để xét hợp lệ, Công ty tự ý bỏ đi lô đất không đủ khoản tiền đặt trước mà không phải xin ý kiến của khách hàng. (Xem ví dụ 3.2);

Chú ý: Nếu khách hàng nộp gộp mà không tách từng lô đất hoặc không liệt kê cụ thể từng lô đất, địa danh, Công ty Landpro không xác định được khách nộp cho những lô đất nào thì toàn bộ khoản tiền khách hàng nộp đó sẽ không hợp lệ;

- Khách hàng không được tra soát khoản tiền đặt trước từ lô đất này sang lô đất khác. Công ty chúng tôi không công nhận lô đất mà khách hàng đã tra soát đó (Xem ví dụ 4);

- Trường hợp khách hàng quên không ghi Lô đất trong nội dung chuyển tiền (nộp gộp không tách từng lô), thì khách hàng có thể tra soát và gửi xác nhận của Ngân hàng cho CTy chúng tôi chậm nhất đến khi kết thúc bỏ phiếu (**Chậm nhất đến 11h00’ ngày 19/11/2025**). Nếu gấp quá khách hàng chụp bản xác nhận đó gửi ngay vào Zalo số điện thoại: 0983.272.818 hoặc 0986.738.168. Nếu nộp sau 11h00’ ngày 19/11/2025 thì xác nhận đó không còn giá trị. (Xem ví dụ 5);

3. Bỏ phiếu trả giá, địa điểm đặt hòm phiếu, niêm phong hòm phiếu.

3.1. Thời gian khách hàng bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu:

- Khách hàng bỏ phiếu trả giá của mình vào hòm phiếu:

+ Sáng từ 8h đến 12h, chiều từ 12h30 đến 17h ngày 17/11/2025, ngày 18/11/2025;

+ Riêng ngày 19/11/2025, khách hàng bỏ phiếu trả giá từ 08h00’ đến 11h00’;

(Khách hàng bỏ phiếu trả giá chậm nhất đến 11h00 phút ngày 19/11/2025).

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá khách hàng có thể nộp trước hoặc khi đi bỏ phiếu trả giá, khách hàng nộp cho bộ phận tiếp nhận phiếu trả giá;

- Khi đi bỏ phiếu trả giá, khách hàng mang CCCD để ban tổ chức đối chiếu;

- Khách hàng phải mang phong bì đựng phiếu trả giá đến trụ sở UBND xã Bắc Thanh Miện (phòng tiếp dân), để làm thủ tục bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu. Công ty Landpro sẽ không nhận những phong bì đựng phiếu trả giá gửi qua đường bưu chính (bưu điện hoặc chuyển phát nhanh). Những phong bì đựng phiếu trả giá gửi qua đường bưu chính sẽ không hợp lệ;

Lưu ý: Để tạo điều kiện cho cán bộ công viên nhân chức, công nhân tranh thủ thời gian nghỉ trưa đi mua hồ sơ, công ty sẽ bán, nhận hồ sơ và nhận phiếu trả giá sáng

từ 8h đến 12h, chiều từ 12h30 đến 17h các ngày làm việc.

3.2. Địa điểm đặt hòm phiếu.

- Hòm phiếu được đặt tại trụ sở UBND xã Bắc Thanh Miện (phòng tiếp dân)

3.3. Thời gian niêm phong hòm phiếu.

- Hòm phiếu giá được niêm phong lúc 11h01 phút ngày 19/11/2025;
- Hết thời hạn nhận phiếu trả giá, Công ty đấu giá Hợp danh Landpro thực hiện niêm phong hòm phiếu dưới sự chứng kiến và giám sát của đại diện UBND xã Bắc Thanh Miện và đại diện khách hàng (nếu có);
- Sau khi hòm phiếu được niêm phong sẽ bàn giao cho cán bộ UBND xã Bắc Thanh Miện quản lý;

4. Thời gian tổ chức đi xem tài sản đấu giá.

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá có thể tự đến xem khu đất đấu giá hoặc đăng ký trước tập trung tại UBND xã Bắc Thanh Miện từ ngày 11/11/2025 đến ngày 13/11/2025 để đi xem thực tế khu đất;

+ Địa điểm xem tài sản: tại điểm dân cư mới thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện, thành phố Hải Phòng (Nơi có lô đất đấu giá);

5. Buổi công bố giá.

- Khách hàng có mặt tại hội trường UBND xã Lê Hồng cũ, từ 07h30' ngày 23/11/2025 để làm thủ tục ký nhận thẻ đấu giá.
- Thời gian tổ chức buổi công bố giá được bắt đầu vào hồi:

08 giờ 30 phút ngày 23/11/2025 (Chủ nhật);

Lưu ý (01):

- Khi đến tham gia buổi “Công bố giá”, Khách hàng phải mang theo căn cước công dân (**bản chính**) để làm thủ tục ký nhận thẻ đấu giá. Trường hợp ủy quyền thì phải có giấy “Ủy quyền bản chính” nộp cho ban tổ chức;
- Khách hàng mang theo giấy nộp tiền, trường hợp nộp bằng internet Banking thì khách hàng phải in sao kê để ban tổ chức đối chiếu;
- Khách hàng tham gia đấu giá có quyền lên kiểm tra niêm phong “phong bì phiếu giá của mình”. Nếu khách hàng có nhu cầu lên kiểm tra niêm phong “phong bì” đựng phiếu giá của mình sẽ giơ tay để lên kiểm tra, nếu khách hàng không giơ tay coi như khách hàng đã đồng ý không kiểm tra nữa;
- Trường hợp người tham gia đấu giá (**vắng mặt tại buổi công bố giá**), mà không có lý do chính đáng, không thuộc trường hợp bất khả kháng sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước (Điểm a, khoản 6, điều 39 luật đấu giá);

6. Địa điểm tổ chức buổi công bố giá:

- Tại hội trường UBND xã Lê Hồng cũ,

ĐIỀU 4. ĐỐI TƯỢNG THAM GIA ĐẤU GIÁ, HỒ SƠ XÉT DUYỆT ĐƯỢC THAM GIA ĐẤU GIÁ.

1. Đối tượng khách hàng không được đăng ký tham gia đấu giá.

(Theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá 2016. Luật số 37/2024/QH15, sửa đổi một số điều của luật đấu giá 2016) bao gồm các trường hợp sau:

1.1. 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;

1.2. 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;

1.3. 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;

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

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

2. Đối tượng khách hàng được đăng ký tham gia đấu giá.

- Không thuộc trường hợp (khoản 1 điều này) và không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016;

- Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024.

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai 2024;

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

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở (Gọi tắt là khách hàng hoặc người tham gia đấu giá) quy định tại Điều 119 Luật Đất đai 2024, có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đủ 18 tuổi trở lên, đều được quyền đăng ký tham gia đấu giá.

- Một hộ gia đình chỉ được cử một người đại diện tham gia đấu giá đối với mỗi lô đất (mỗi thửa đất) và không được ủy quyền hoặc nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá cùng một lô đất (Thửa đất);

- Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo Bộ Luật dân sự năm 2015 và đảm bảo các điều kiện để được giao đất ở theo Luật Đất đai năm 2024;

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản;

- Không có vi phạm pháp luật kinh tế.

- Tự nguyện đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ (Thành phần hồ sơ);

- Mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước đúng, đủ theo thời hạn quy định.

- Có đủ điều kiện về năng lực tài chính.

- Thực hiện đúng các điều khoản, các nội dung quy định tại Quy chế đấu giá này và chấp nhận mức giá khởi điểm đã được công bố khi đăng ký tham gia đấu giá.

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro cùng với UBND xã Bắc Thanh Miện chốt danh sách những khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định;

3. Hồ sơ khách hàng được xét duyệt tham gia đấu giá.

- Khách hàng phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại mục 2, mục 3 điều 4 quy chế này.

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

- Đăng ký tham gia đấu giá lô đất nào, phải nộp đầy đủ tiền đặt trước cho lô đất đó và cũng chỉ được ghi phiếu trả giá cho lô đất đó.

- Khách hàng tham gia đấu giá phải chấp nhận những nội dung trong “Đơn đăng ký tham gia đấu giá” và phải chấp nhận nội dung của “**Quy chế đấu giá này**”, chấp nhận **hiện trạng các lô đất đấu giá** thì mới tiến hành nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Khách hàng đã nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá là được hiểu rằng **“Khách hàng đã chấp nhận những nội dung trong quy chế đấu giá và chấp nhận nội dung đơn đăng ký tham gia đấu giá, chấp nhận giá khởi điểm, chấp nhận đấu giá theo hiện trạng các lô đất đấu giá”**.

- Khách hàng tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia buổi công bố giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản và phải được UBND xã/phường xác nhận hoặc văn phòng công chứng;

- Khách hàng phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đăng ký tham gia đấu giá của mình, và khẳng định chắc chắn rằng **“Một hộ gia đình chỉ cử một người đại diện tham gia đấu giá đối với một lô đất”**.

- Khách hàng không thuộc đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá, quy định tại mục 1 điều 4 quy chế này”, và chắc chắn là những người đủ điều kiện **“Được đăng ký tham gia đấu giá”** theo đúng mục 2 điều 4 quy chế này. Nếu thuộc trường hợp **“Không được đăng ký tham gia đấu giá”** mà cứ cố tình mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, cơ quan có thẩm quyền phát hiện được, khách hàng phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hậu quả gây ra và sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

- Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của khách hàng đấu giá chỉ được giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ chưa kết thúc;

Lưu ý (02):

- **Những người tham gia đấu giá trong cùng một phiên đấu giá không được ủy quyền cho nhau tham gia đấu giá.**

- **Trong trường hợp không phải là người trực tiếp đăng ký tham gia đấu giá, mỗi người chỉ được nhận ủy quyền của một người khác để tham gia phiên đấu giá** (Theo khoản 5 Điều 9 luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản 2016).

ĐIỀU 5: PHIẾU TRẢ GIÁ CÁCH THỨC TRẢ GIÁ, PHONG BÌ ĐỰNG PHIẾU TRẢ GIÁ.

❖ **Vị trí 1:** Gồm có 10 lô (thửa) đất, tổng diện tích 1.000 m²;

- Từ lô LK01 đến lô LK10

- Giá khởi điểm: **23.000.000 đồng/m²**;

❖ **Vị trí 2:** Gồm có 06 lô (thửa) đất, tổng diện tích 600 m²;

- Từ lô LK12 đến lô LK17

- Giá khởi điểm: **25.000.000 đồng/m²**;

2. Để tránh cho khách hàng không bị nhầm lẫn hoặc ghi thiếu.

- Khách hàng cần phân biệt “Ký hiệu lô đất và số thứ tự của lô đất”.

+ Ký hiệu của lô đất là (LK);

+ Số thứ tự của lô đất là (01; 02; 03;... ; 09; 10;...16; 17);

- Các lô đất có ký hiệu giống nhau, và số thứ tự của lô đất không trùng nhau.

- Trong phiếu trả giá đã ghi ký hiệu lô đất. Khi trả giá, khách hàng có thể ghi cả ký hiệu của lô đất và số thứ tự của lô đất hoặc chỉ ghi số thứ tự của lô đất, thì vẫn hợp lệ;

- Đối với những lô đất có số thứ tự dưới 10 khách hàng có thể thêm số 0 (số không) đằng trước hoặc không thêm thì vẫn được coi là hợp lệ.

(ví dụ: LK08, hoặc LK8;...);

3. Phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá do Công ty Landpro phát hành, có chữ ký và dấu của công ty Landpro trên phiếu giá;

- Khách hàng ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá, những chỗ đánh dấu (x) thì bắt buộc phải ghi đầy đủ, nếu một trong các chỗ đánh dấu (x) không ghi thì phiếu trả giá sẽ không hợp lệ:

+ Ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá;

+ Ghi Giá khởi điểm.

+ Ghi lô đất (Ghi cả ký hiệu của lô đất và số thứ tự của lô đất hoặc ghi số thứ tự của lô đất).

+ Ghi giá trả.

+ Ký tên người trả giá.

❖ **Chú ý:** Nếu ủy quyền trả giá thì người được ủy quyền và người ủy quyền đều phải ghi vào trong phiếu trả giá, và người được ủy quyền phải ký thay người ủy quyền tham gia đấu giá.

- Khách hàng mua “Hồ sơ mời đấu giá” sẽ được ban tổ chức phát phiếu trả giá, phong bì đựng phiếu trả giá, đơn đăng ký tham gia đấu giá.

- Khách hàng nên ghi Căn cước công dân để tiện cho ban tổ chức để xác định trong trường hợp trùng họ tên.

- Khách hàng tham gia đấu giá đăng ký bao nhiêu lô đất thì sẽ được nhận bấy nhiêu phiếu trả giá, bấy nhiêu phong bì đựng phiếu trả giá, 01 đơn đăng ký và 01 quyển hồ sơ mời đấu giá;

- *Phiếu trả giá giao cho khách hàng mua hồ sơ giữ và quản lý, bảo mật, khách hàng phải tự ghi các thông tin, tự trả giá, tự ký vào phiếu trả giá và tự bảo mật. Do vậy khách hàng phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về chữ ký, giá trả ghi trong phiếu*

giá của mình. Trường hợp phiếu trả giá của khách hàng để cho người khác ký tên mình hoặc ký thay mình hoặc người khác trả giá....., nếu cơ quan chức năng phát hiện, khách hàng có phiếu trả giá đó sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật tùy theo mức độ hậu quả gây ra;

4. Cách thức trả giá.

- Căn cứ vào bản đồ phân lô.
 - + Các lô đất có ký hiệu là (LK);
 - + Số thứ tự của lô đất là (01; 02; 03;... ; 09; 10;...16; 17);
- Khi trả giá, yêu cầu khách hàng phải ghi đầy đủ (*Họ tên; Giá khởi điểm; Lô đất; Giá trả; Ký tên*).
 - + Ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá;
 - + Ghi Giá khởi điểm.
 - + Ghi lô đất (Ghi cả ký hiệu của lô đất và số thứ tự của lô đất hoặc chỉ ghi số thứ tự của lô đất).
 - + Ghi giá trả.
 - + Ký tên người trả giá.
- Tất cả các lô đất đều có giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở lên, tiền mua hồ sơ là 200.000 đ/phiếu giá/lô đất;
- Trong phiếu trả giá, khách hàng bắt buộc phải ghi đầy đủ những chỗ đánh dấu chữ (X), nếu ghi thiếu một trong những vị trí đánh dấu chữ (X) thì phiếu giá đó sẽ không hợp lệ;
- Mỗi phiếu trả giá tương đương với “Một lô đất đấu giá”.
- **Giá trả được tính cho 1 (một) mét vuông đất.**
- Mỗi người chỉ được đăng ký tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất (Một hồ sơ trên một lô đất) do vậy mỗi lô đất khách hàng chỉ được ghi vào 1 (một) tờ phiếu trả giá;
- Khách hàng Đăng ký lô đất nào thì ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu giá của mình cho lô đất đó, nếu bỏ nhầm lô đất, phiếu giá đó không hợp lệ, sẽ bị loại.
- Khách hàng ghi đầy đủ các thông tin vào trong phiếu trả giá.
- Nếu số tiền ghi bằng số và số tiền ghi bằng chữ không thống nhất với nhau thì ban tổ chức lấy số tiền ghi bằng chữ;
- Nếu phiếu trả giá chỉ ghi số tiền bằng số mà không ghi số tiền bằng chữ, thì phiếu giá đó không hợp lệ.
- Nếu số tiền chỉ ghi bằng chữ mà không ghi bằng số thì phiếu giá đó vẫn hợp lệ;
- Số tiền ghi bằng chữ phải có nghĩa để mọi người hiểu được việc trả giá của mình, nếu không có nghĩa mọi người không hiểu được việc trả giá là bao nhiêu tiền thì phiếu trả giá đó sẽ coi là không hợp lệ, phiếu giá đó sẽ bị loại.

❖ Công thức trả giá:

Giá trả = Giá khởi điểm + (n x bước giá).

Trong đó: n là các số tự nhiên từ: (1; 2; 3; 4; 5;vv...);

- *Giá trả hợp lệ phải trả từ giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá hoặc nhiều bước giá và đúng theo lô đất mà khách hàng đã đăng ký và nộp khoản tiền đặt trước cho lô đất đã đăng ký.*

- Nếu không trả giá hoặc giá trả bằng giá khởi điểm mà không cộng thêm bước giá thì phiếu trả giá đó không hợp lệ,

- **Bước giá: 100.000 đồng/bước giá;**

- Sau khi ghi phiếu trả giá xong, khách hàng kiểm tra lại tất cả các thông tin ghi trong phiếu trả giá như (Họ tên, Giá khởi điểm, Lô đất, Ký tên,) phải trùng với lô đất mà khách hàng đã đăng ký trong đơn, sau đó bỏ vào phong bì, số lô đất ngoài phong bì phải trùng với số lô đất trong phiếu trả giá, lúc đó dán kỹ rồi mới bỏ vào hòm phiếu.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá viết nhầm, viết sai... có thể liên hệ với bộ phận bán hồ sơ để đổi lại tờ phiếu khác. Việc đổi phiếu trả giá được tiến hành “Còn trong thời hạn bỏ phiếu trả giá” và đổi tại địa điểm bán hồ sơ.

- Khách hàng có nhu cầu đổi phiếu phải nộp lại cho bộ phận bán hồ sơ tờ phiếu trả giá bị hỏng đó mới được nhận tờ phiếu trả giá mới;

5. Phiếu giá hợp lệ.

- Là phiếu giá do công ty Landpro phát hành, có chữ ký, có dấu của công ty Landpro trên phiếu giá;

- Phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Điều 5 quy chế này;

- Giá trả cho một mét vuông đất;

- Phiếu giá có giá trả thấp nhất (tối thiểu) phải bằng giá khởi điểm cộng thêm một bước giá, hoặc nhiều bước giá và phải được ghi cụ thể trong phiếu trả giá;

- Trong phần (I) “thông tin người tham gia đấu giá”, của phiếu trả giá, khách hàng phải ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá. Nếu người được ủy quyền trả giá thì phải ghi cả người được ủy quyền trả giá vào trong phiếu giá;

- Trong phần (II) “Thông tin về giá khởi điểm, lô đất, và giá trả”, của phiếu trả giá, khách hàng phải ghi “**Giá khởi điểm; Lô đất; Giá trả; Ký tên**”, thì phiếu trả giá đó mới hợp lệ.

- Phiếu trả giá đúng với lô đất mà khách hàng đã đăng ký trong đơn.

- Phiếu giá còn nguyên vẹn, xác định được giá trả. Giá trả không được “tẩy xóa”, không được viết giá trả đè lên phần tẩy xóa, nếu một hoặc vài chữ viết sai thì gạch đi viết lại, (*không được viết đè lên những chữ đã gạch đi*) thì vẫn được coi là hợp lệ. Nếu phần trả giá mà sửa chữa, tẩy xóa, viết đè lên phần tẩy xóa phiếu giá đó sẽ không hợp lệ. Nếu thay đổi giá trả, viết hỏng, viết sai... khách hàng yêu cầu công ty đổi lại phiếu giá khác.

6. Phiếu giá không hợp lệ:

- Là phiếu giá “Không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu đã nêu tại mục 5 điều 5 quy chế này, và các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật liên quan”;

- Phiếu trả giá không nộp tiền đặt trước;
- Trong phần (I) “thông tin người tham gia đấu giá”, quên không ghi rõ họ và tên, trong phần (II) “thông tin về lô đất và giá trả”, quên không ghi “Giá khởi điểm; Lô đất; Giá trả không theo bước giá, quên không ký tên”;.....;
- Phiếu trả giá khách hàng chỉ ghi giá trả bằng số, quên không ghi giá trả bằng chữ;
- Phiếu trả giá bị tẩy xóa, sửa chữa, phần giá trả và viết đề giá trả lên phần tẩy xóa.....;
- Phiếu trả giá viết bằng mực đỏ, bằng bút chì...;
- Giá trả bằng giá khởi điểm của lô đất, hoặc không trả giá,
- Phiếu trả giá cho cả lô đất, “Giá khởi điểm nhân với diện tích lô đất” hoặc giá trả cao hơn “Giá khởi điểm nhân với diện tích lô đất”
- Phiếu trả giá không phải là phiếu của Công ty Landpro phát hành;
- Phiếu giá mà khách hàng “Ghi trong phiếu trả giá, giấy nộp tiền đặt trước, đơn đăng ký tham gia đấu giá, ...” **KHÔNG** thống nhất với nhau;
- Phiếu giá khách hàng tra soát khoản tiền đặt trước từ lô đất này sang lô đất khác (Ví dụ: Ông An nộp tiền đặt trước lô đất “LK08” hai lần tiền, sau đó ông An ra ngân hàng tra soát, chuyển một lần tiền sang lô “LK09” thì lô “LK09” của ông An không hợp lệ, còn lô “LK08” có số tiền đặt trước thừa nhưng vẫn hợp lệ;

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

- Tất cả các phiếu giá không hợp lệ đều bị loại, không được xét giá;

7. Phong bì đựng phiếu trả giá

7.1. Cách ghi ngoài phong bì đựng phiếu trả giá. (xem ví dụ 6):

- Bên ngoài “Phong bì đựng phiếu trả giá” khách hàng ghi rõ:

+ Lô đất số: Khách hàng ghi (số thứ tự của lô đất đấu giá).

+ Tại xã/phường: Khách hàng ghi (thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện hoặc An Sơn- Bắc Thanh Miện);

+ Họ và tên: Khách hàng ghi (Họ tên người trong phiếu giá).

+ Địa chỉ: khách hàng ghi (địa chỉ ghi theo hộ khẩu)

+ Căn cước công dân: Ghi CCCD của người tham gia đấu giá;

- Nếu ngoài phong bì khách hàng không ghi “Số thứ tự của lô đất; Không ghi Họ tên”, thì phong bì đựng phiếu trả giá đó không hợp lệ;

- Phong bì đựng phiếu trả giá khách hàng có thể ký niêm phong hoặc không ký niêm phong thì vẫn được coi là hợp lệ;

7.2. Trường hợp ghi lô đất ngoài phong bì không trùng với lô đất trong phiếu trả giá hoặc tên ngoài phong bì không trùng với tên trong phiếu trả giá hoặc quên không ghi tên, quên không ghi số thứ tự của lô đất...., thì phiếu giá đó không hợp lệ (Xem ví dụ 7).

ĐIỀU 6: NỘI QUY BUỔI “CÔNG BỐ GIÁ”.

Những trường hợp được vào hội trường tham gia buổi “Công bố giá”:

- Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá, đại biểu Khách mời, đại diện người có tài sản và những người làm việc trong Công ty Landpro, học viên thực tập tại Công ty, mới được vào hội trường tổ chức buổi “Công bố giá”.

1. Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm ban hành Quy chế đấu giá: áp dụng cho phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức “Bỏ phiếu kín gián tiếp một vòng cho từng lô đất” và niêm yết công khai theo đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Đối với Khách hàng tham gia đấu giá.

- Khách hàng tham gia đấu giá phải có mặt đúng giờ quy định nêu trên, xuất trình Căn cước công dân, giấy ủy quyền (nếu có) để ban tổ chức kiểm tra làm thủ tục, ký nhận “Thẻ đấu giá” sau đó vào hội trường tham gia buổi “Công bố giá”.

- Trường hợp bất khả kháng không thể có mặt tham gia buổi “Công bố giá”:

+ Phải báo ngay cho Công ty Landpro biết để xem xét và phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc.

+ Trường hợp bị ốm đột xuất phải vào bệnh viện (Cấp cứu) điều trị thì phải có giấy xác nhận của bệnh viện nơi khách hàng đang nằm viện điều trị. Nếu khách hàng vẫn nhận biết và tự chủ được, vẫn làm chủ được hành vi của mình thì phải ủy quyền cho người khác đến dự buổi công bố giá, hoặc khách hàng trao đổi qua “Video” trực tiếp nói chuyện trao đổi với Công ty Landpro đồng thời phải ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham dự buổi công bố giá, nếu trúng đấu giá thì người được ủy quyền ký vào biên bản ký nhận lô đất trúng đấu giá.

- Mỗi Khách hàng tham gia đấu giá có một mã số (số thẻ). Khách hàng vào hội trường ngồi đúng vị trí có số thứ tự ghi trên ghế trùng với mã số Khách hàng.

- Ngồi đúng vị trí do Công ty sắp xếp, không được rời khỏi chỗ ngồi nếu chưa được đấu giá viên đồng ý.

- Khách hàng tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên và ban tổ chức;

- Không được tranh luận với Đấu giá viên “**Bất kỳ lý do hình thức nào**”.

3. Đối với đấu giá viên, thành viên hội đồng điều hành buổi “Công bố giá”.

- Điều hành theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

- Giữ thái độ lịch sự, tôn trọng đối với người tham gia đấu giá.

- Giải thích, hướng dẫn khách hàng tham gia đấu giá tận tình, chu đáo, nhanh gọn, đúng quy định của pháp luật; không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên chỉ trả lời những câu hỏi của khách hàng liên quan đến phiên đấu giá, còn những nội dung khác không liên quan đến buổi công bố giá, đấu giá viên sẽ trả lời sau hoặc trả lời ngoài phiên đấu giá;

4. Các hành vi bị nghiêm cấm.

Nghiêm cấm khách hàng tham gia đấu giá có các hành vi sau đây:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để tham gia phiên đấu giá, Thông đồng, móc nối với đấu giá viên hoặc thành viên Hội đồng đấu giá, tổ chức đấu giá, Khách hàng tham gia đấu giá khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan để

đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá, cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây rối, phá rối, mất trật tự tại buổi “Công bố giá”.

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên và Khách hàng tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá.

- Khách hàng tham gia đấu giá không được mang theo chất cháy nổ, hung khí, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức buổi “Công bố giá”, không được sử dụng chất kích thích trong hội trường.

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

- Không được sử dụng điện thoại, thiết bị ghi âm, ghi hình tại buổi “Công bố giá”. (Nếu có nhu cầu sử dụng điện thoại giải quyết việc riêng phải được sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá hoặc của ban tổ chức).

- Không được nói chuyện, trao đổi với những người khác trong hội trường và bên ngoài;

- Không hút thuốc trong phòng tổ chức buổi “Công bố giá”.

- Không tự ý thay đổi vị trí chỗ ngồi đã được Công ty Landpro sắp xếp, không đi lại tự do trong hội trường.

ĐIỀU 7: TRÌNH TỰ BUỔI CÔNG BỐ GIÁ;

1. Trình tự tổ chức tại buổi công bố giá.

- Tại hội trường tổ chức buổi công bố giá, đấu giá viên điều hành giới thiệu bản thân, người giúp việc, đọc tóm tắt quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá. (Khoản 3 điều 43 Luật đấu giá).

- Khách hàng vào hội trường ngồi đúng mã số do ban tổ chức sắp xếp;

- Trước khi mở hòm phiếu, Đấu giá viên điều hành mời ít nhất một khách hàng tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của hòm phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của hòm phiếu “Khoản 3, điều 43, Luật đấu giá”.

- Ban tổ chức đã bố trí các kệ gồm 16 ô, tương đương với 16 lô đất đấu giá và đánh số lô đất trên kệ. Các phiếu trả giá của mỗi lô đất (**Cùng một lô đất**) sẽ được xếp vào một ô, để tiện cho việc kiểm soát và đối chiếu các lô đất với số tiền đặt trước cho từng lô đất của khách hàng tham gia đấu giá;

- Căn cứ điểm đ, mục 2, khoản số 27. “Sửa đổi điều 43”. Nội dung được sửa đổi như sau “... Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì *chỉ cần 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 ty đấu giá hợp danh Landpro chỉ công bố 01 (một) phiếu giá có giá trả cao nhất hợp lệ;

2. Xác định khách hàng trúng đấu giá

- Chỉ những phiếu giá hợp lệ mới được tiến hành xét giá.

- Tài sản đấu giá là quyền sử dụng 1.600 m² đất ở, được chia thành 16 lô (*thửa*) tại điểm dân cư mới thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện, thành phố Hải Phòng.

- Đấu giá theo hình thức “**Bỏ phiếu kín gián tiếp một vòng cho từng lô đất**”;

- Mỗi người chỉ có tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất, (*Chỉ có tối đa 01 phiếu trả giá trên một lô đất đấu giá*), do vậy mỗi lô đất khách hàng chỉ có **duy nhất** 01 (một) phiếu trả giá. Nếu một lô đất khách hàng có từ 02 phiếu trả giá trở lên thì toàn bộ phiếu trả giá của lô đất đó đều không hợp lệ;

- Trường hợp nếu một người có từ 02 phong bì đựng phiếu trả giá trở lên trong cùng một lô đất thì toàn bộ phong bì đựng phiếu trả giá của lô đất đó không hợp lệ, sẽ bị loại;

- Tại mỗi lô đất đấu giá, Khách hàng trúng đấu giá là người có phiếu trả giá cao nhất hợp lệ;

- Nếu có từ 02 phiếu trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau trong cùng một lô đất thì đấu giá viên sẽ đưa ra 2 trường hợp.

+ ***Trường hợp 1:*** Đấu giá viên sẽ tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá, nếu những người đó không có yêu cầu đấu tiếp.

+ ***Trường hợp 2:*** Đấu giá viên sẽ tổ chức đấu tiếp theo hình thức (**bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá**). Giá khởi điểm của vòng 1 đấu giá trực tiếp sẽ là giá trả cao nhất hợp lệ của lô đất mà khách hàng đã trả. Nếu chỉ có 1 người đồng ý đấu tiếp thì đấu giá viên sẽ tiếp tục cho người đó trả giá, đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu trực tiếp.

- Khách hàng trúng đấu giá phải ở lại để ký biên bản và ký nhận lô đất, nếu không ở lại ký biên bản sẽ bị coi như từ chối ký biên bản, từ chối kết quả trúng đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật, khách hàng đó sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước nữa;

- Khách hàng ký nhận lô đất trúng đấu giá là khách hàng đã chấp nhận kết quả trả giá của mình và phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thuế phí, lệ phí, theo quy định của pháp luật;

❖ ***Khách hàng trúng đấu giá lưu ý.***

- *Khi ký nhận lô đất trúng đấu giá khách hàng kiểm tra kỹ các thông tin:*

1. *Họ và Tên.*
2. *Giá khởi điểm.*
3. *Giá trúng đấu giá.*
4. *Địa chỉ thường trú.*
5. *Căn cước công dân.*

3. Biên bản phiên đấu giá.

- Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản Đấu giá và được lập tại phiên đấu giá, có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá và đại diện khách hàng tham gia đấu giá;

- Danh sách người trúng đấu giá được lập và được công bố ngay tại buổi công bố giá, có sự chứng kiến của đại diện khách hàng tham gia đấu giá;

- Tổng số người tham gia đấu giá.
- Tổng số lô đất đủ điều kiện tổ chức đấu giá.
- Giá khởi điểm.
- Giá trúng đấu giá.

- Tổng số lô đất đấu giá thành công.
- Số người vi phạm quy chế đấu giá (Nếu có).

ĐIỀU 8. ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH.

1. Căn cứ Khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành bao gồm:

- Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;
- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;
- Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham gia phiên đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ;

2. Căn cứ khoản 1 điều 52 Luật đấu giá tài sản:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá;
- Người đã trả giá rút lại giá đã trả, ..., theo quy định tại Điều 50 của Luật này mà không có người trả giá tiếp;
- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá;
- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật đấu giá.

ĐIỀU 9. ĐẤU GIÁ TRONG TRƯỜNG HỢP CHỈ CÓ MỘT NGƯỜI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ, MỘT NGƯỜI TRẢ GIÁ, MỘT NGƯỜI CHẤP NHẬN GIÁ

+ Điển c, Khoản 6 điều 125 Luật đất đai 2024 quy định các trường hợp đấu giá không thành gồm: “Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia phiên giá hoặc có nhiều người tham gia phiên đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ”. Khoản 2 điều 59 Luật đấu giá cũng quy định như trên;

- Như vậy trường hợp này người trả giá cao nhất hợp lệ cũng không được công nhận trúng đấu giá, do vậy đấu giá không thành;

ĐIỀU 10: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Quyền lợi của khách hàng 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;

- 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 Khách hàng có quyền đăng ký tham gia đấu giá tối đa 16 hồ sơ tham gia đấu

giá (Mỗi hồ sơ là một lô đất);

- Mỗi người chỉ được đăng ký tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất, do đó mỗi lô đất chỉ có **duy nhất 01 (một) phiếu trả giá**, và một phong bì đựng phiếu trả giá cho lô đất đó;

- Khách hàng trúng đấu giá được “***Cơ quan có thẩm quyền***” cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Được hưởng các quyền lợi hợp pháp liên quan đến lô đất trúng đấu giá sau khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Khách hàng 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 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

- Khách hàng trúng đấu giá được nhận QSDĐ và được hưởng các quyền lợi pháp luật về 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. (Khoản 1, điều 7 Luật đấu giá).

- Khách hàng 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; Trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó (Khoản 3, điều 39 Luật đấu giá).

2. Nghĩa vụ của khách hàng tham gia đấu giá

- Đọc và nghiên cứu kỹ hồ sơ mời tham gia đấu giá, đặc biệt là phải “***đọc***” thật kỹ, hiểu kỹ “***Quy chế phiên đấu giá***”, xem xét hiện trạng các lô đất đấu giá cụ thể, để tiến hành tham gia phiên đấu giá;

- Trả tiền mua hồ sơ theo đúng quy định tại quy chế đấu giá và thông báo niêm yết.

- Ghi đầy đủ các thông tin trong đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Landpro ban hành, “***Đăng ký theo từng lô đất, đăng ký lô đất nào thì nộp tiền đặt trước cho lô đất đó, và chỉ được trả giá cho lô đất mình đã đăng ký***”.

- Khách hàng phải ghi đầy đủ các thông tin trong thành phần hồ sơ nêu trên,

- Cung cấp đầy đủ, chính xác giấy tờ về bản thân để hoàn thiện hồ sơ mời tham gia đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những giấy tờ đã cung cấp.

- Nộp tiền đặt trước đúng đủ theo thời gian quy định; Khoản tiền đặt trước của Khách hàng phải báo có trên tài khoản của Công ty chúng tôi ***chậm nhất là 17h00’ ngày 19/11/2025***;

- Nộp tiền sử dụng đất (Tiền trúng đấu giá) theo đúng thông báo của cơ quan thuế;

- Trường hợp quá thời hạn nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế mà Khách hàng trúng đấu giá vẫn không nộp đủ số tiền trúng đấu giá thì sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá. Người bị hủy kết quả trúng đấu giá sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc);

ĐIỀU 11: ĐIỀU KIỆN ĐỂ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ.

1. Những lô đất đủ điều kiện tổ chức đấu giá:

+ Căn cứ vào khoản 2 điều 5 luật đấu giá tài sản “***Đấu giá tài sản là hình thức bán***

tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này...”.

+ Căn cứ vào hình thức đấu giá, đấu giá bằng hình thức “Bỏ phiếu kín gián tiếp một vòng theo từng lô”. Do vậy mỗi lô đất phải có ít nhất 02 người tham gia (đăng ký và nộp tiền đặt trước đúng quy định) mới đủ điều kiện tổ chức đấu giá. “Điểm c, khoản 1, điều 40 Luật đấu giá”.

2. Những lô đất không đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

+ Là những lô đất chỉ có 1 người đăng ký (Một hồ sơ) tham gia đấu giá, và 1 người nộp tiền đặt trước.

+ Những lô đất có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá, nhưng chỉ có 1 người nộp tiền đặt trước.

ĐIỀU 12: CÁC TRƯỜNG HỢP BỊ TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ.

(Quy định tại khoản 5 điều 9 Luật đấu giá năm 2016).

1. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá và vào hội trường tham gia phiên đấu giá.

2. Thông đồng, móc nối với khách hàng tham gia đấu giá khác, với cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

4. Đe dọa, cưỡng ép Đấu giá viên và khách hàng tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

6. Khách hàng sử dụng điện thoại (Mà không được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá) và các phương tiện liên lạc thông tin khác. Tự ý quay phim, chụp hình, hút thuốc lá trong phòng tổ chức phiên đấu giá, mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức phiên đấu giá, sử dụng rượu, bia và các chất kích thích nhằm uy hiếp tinh thần người khác khi đến tham dự phiên đấu giá và trong quá trình đấu giá.

ĐIỀU 13: CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC.

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không đến tham gia buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá.

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

4. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Khoản 2, Điều 50 Luật đấu giá.

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

ĐIỀU 14: XỬ LÝ MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ.

1. Hồ sơ hợp lệ.

+ **Thứ nhất:** Nộp đủ thành phần hồ sơ gồm đơn đăng ký tham gia đấu giá, và Căn cước công dân;

+ **Thứ hai:** Đơn đăng ký tham gia đấu giá (Khách hàng ghi đầy đủ thông tin và nộp ngay cho bộ phận bán hồ sơ hoặc đến khi đi bỏ phiếu trả giá khách hàng nộp cho bộ

phần tiếp nhận hồ sơ);

+ **Thứ ba:** Nộp tiền đặt trước (Số tiền cụ thể theo quy chế đấu giá), khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ số tiền đặt trước theo “**Đúng lô đất khách hàng đã đăng ký trong đơn**”;

2. Hồ sơ không hợp lệ.

+ Tất cả các phiếu trả giá không hợp lệ đều bị loại và không được xét giá;

+ Tất cả những phiếu trả giá “**Không đáp ứng đúng mục 2, Mục 3, điều 4 quy chế này**” đều không hợp lệ;

+ Họ và tên, số thứ tự của lô đất,... Ghi bên ngoài phong bì “**Không trùng**” với họ và tên, số thứ tự của lô đất..., Trong phiếu trả giá, hoặc ngoài phong bì quên không ghi họ tên, số thứ tự của lô đất... thì phiếu giá đó không hợp lệ;

ĐIỀU 15. MỘT SỐ TÌNH HUỐNG PHÁT SINH “TẠI BUỔI CÔNG BỐ GIÁ”.

1. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo Khoản 1, Điều 51, luật đấu giá.

+ Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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 đấu giá lô (thửa) đất đó, thì lô đất đó đấu giá không thành.

+ Khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá sẽ không được nhận lại, và xử lý theo quy định (điểm đ, khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá 2016);

2. Trường hợp những người trả giá bằng nhau.

+ Nếu có từ 02 phiếu trở lên, có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau nằm trong cùng một lô đất thì đấu giá viên sẽ đưa ra 2 trường hợp.

- **Trường hợp 1:** Đấu giá viên sẽ tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá, nếu những người đó không có yêu cầu đấu tiếp.

- **Trường hợp 2:** Đấu giá viên sẽ tổ chức đấu tiếp theo hình thức (bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá). Giá khởi điểm của vòng 1 đấu giá trực tiếp sẽ là giá trả cao nhất hợp lệ của lô đất mà khách hàng đã trả. Nếu chỉ có 1 người đồng ý đấu tiếp thì đấu giá viên sẽ tiếp tục cho người đó trả giá, đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn.

3. Khách hàng Đăng ký lô đất nào thì ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu giá của mình cho lô đất đó, nếu bỏ nhầm lô đất đăng ký này sang lô đất đăng ký khác hoặc bỏ nhầm sang lô đất không đăng ký thì những phiếu giá bị nhầm đó không hợp lệ. (Xem ví dụ 8 và 9);

4. Trường hợp khách hàng đăng ký trong đơn, đã mua 02 lô đất và đã bỏ phiếu trả giá cho 02 lô đất, nhưng chỉ nộp tiền đặt trước 01 lô đất, còn 01 lô đất không nộp tiền đặt trước, thì lô đất đã nộp tiền đặt trước vẫn hợp lệ. (Xem ví dụ 10);

5. Nếu một lô đất khách hàng ghi hai phiếu trả giá, (Cả 02 phiếu giá cùng trả giá cho một lô đất), bỏ 02 phiếu giá vào 02 phong bì, và bỏ cả 02 phong bì đó vào hòm phiếu thì cả 02

phong bì đựng phiếu trả giá đó đều không hợp lệ. (Xem ví dụ 11);

6. Một lô đất khách hàng ghi 02 phiếu trả giá, sau đó bỏ vào một phong bì đựng phiếu trả giá. Khi mở phong bì lấy phiếu trả giá, ban tổ chức phát hiện có 02 phiếu trả giá cho cùng một lô đất đựng chung trong cùng một phong bì, thì cả 02 phiếu trả giá đó đều không hợp lệ. Hoặc một phong bì đựng 02 phiếu trả giá cho cả 02 lô đất khác nhau thì cả 02 phiếu trả giá đựng chung một phong bì đó đều không hợp lệ. (Xem ví dụ 12);

7. Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm mà không theo bước giá thì không hợp lệ, sẽ bị loại. (ví dụ: 23.460.000 đ/m²; 25.550.000 đ/m²... là không hợp lệ). Xem ví dụ 13;

8. Trường hợp một lô đất có 02 người đăng ký và nộp tiền đặt trước đầy đủ, nhưng chỉ có 01 lô trả giá hợp lệ, còn 01 lô trả giá không hợp lệ, thì lô đất trả giá hợp lệ cũng không được công nhận trúng đấu giá, mà lô đất này là đấu giá không thành (Xem ví dụ 14)

9. Số tiền ghi bằng chữ phải được ghi “Cụ thể số tiền trong phiếu trả giá”, số tiền ghi bằng chữ phải có nghĩa để mọi người hiểu được việc trả giá của mình, nếu không ghi cụ thể số tiền hoặc không có nghĩa mọi người không hiểu được việc trả giá là bao nhiêu tiền thì phiếu trả giá đó sẽ coi là không hợp lệ. (Xem ví dụ 15);

10. Trường hợp rút lại giá đã trả theo khoản 2, điều 50 Luật đấu giá 2016.

+ Tại phiên đấu giá, của mỗi lô đất, người trả giá cao nhất “*rút lại giá đã trả của lô đất đó trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá*” thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và lô đất đó bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. (Xem ví dụ 16).

+ Người rút lại giá đã trả của lô đất đó bị truất quyền tham dự phiên đấu giá lô đất đó và không được trả lại tiền đặt trước của lô đất đó.

11. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo Khoản 1, Điều 51, luật đấu giá.

+ Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá, tại phiên đấu giá người trúng đấu giá 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. (Xem ví dụ 17);

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

12. Trong phiếu trả giá, khách hàng có thể ghi chữ “đồng” hoặc không ghi chữ “đồng” thì phiếu trả giá đó vẫn được coi là hợp lệ. (Xem ví dụ 18);

13. Trường hợp khách hàng nộp nhằm một lô đất 02 hoặc 03 lần tiền sau đó ra ngân hàng tra soát một lần tiền sang lô đất khác. Công ty không chấp nhận tra soát tiền đặt trước từ lô đất này sang lô đất khác. Lô đất mà khách hàng nộp nhằm 2 hoặc ba lần tiền vẫn hợp lệ, số tiền nộp thừa của lô đất đó Công ty sẽ chuyển trả lại cho khách hàng sau 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. (Xem ví dụ 19);

ĐIỀU 16. MỘT SỐ VÍ DỤ MINH HỌA.

1. Ví dụ 1: về nội dung ghi nộp tiền đặt trước.

+ Nguyễn Văn Ka-114368965- Nộp tiền đặt trước lô LK10, thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện;

+ Vũ Hải Yên- 123456789- Nộp tiền đặt trước lô LK10 hoặc 10, An Sơn, Bắc Thanh Miện;

2. Ví dụ 2: Về trường hợp (Nộp hộ) khoản tiền đặt trước.

+ Ông Phạm Văn Mách nộp tiền đặt trước cho ông Nguyễn Văn Hải thì nội dung ghi như sau:

Nộp tiền đặt trước cho Nguyễn Văn Hải- 114368963- lô LK16, thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện;

3. Ví dụ 3: Về trường hợp “Nộp Gộp” khoản tiền đặt trước.

Ông Thường nộp gộp 03 lô, tổng tiền là 1.380.000.000 đồng. Nội dung ông Thường ghi chi tiết từng lô như sau:

+ Vũ Mạnh Thường-030065015895-Nộp tiền đặt trước lô đất (LK01; LK02, LK03), An Sơn, Bắc Thanh Miện;

+ Ông Bình nộp gộp cho 02 lô là (LK09; LK10), An Sơn, Bắc Thanh Miện tổng tiền phải nộp là 920.000.000 đ, nhưng ông chỉ nộp 900.000.000 đồng, ông tính nhầm bị thiếu 20.000.000 đ. Trường hợp này Công ty tự bỏ đi 01 (một) lô đất bị thiếu tiền đặt trước, lô (LK10) mà không cần phải xin ý kiến của ông Bình. Vậy ông Bình chỉ còn 01 lô đủ điều kiện tham gia đấu giá là lô đất (LK09);

4. Ví dụ 4: Trong đơn đăng ký tham gia đấu giá, của ông A là lô (LK15; LK16), ông A đã bỏ phiếu cả 02 lô, nhưng ông A chỉ nộp tiền đặt trước 01 lô (LK15); Sau đó ông A đến ngân hàng tra soát chuyển từ lô đất (LK15 sang lô LK16); Công ty Landpro không chấp nhận chuyển từ lô đất (LK15) sang lô đất (LK16). Căn cứ vào quy chế, Công ty căn cứ lần chuyển tiền đầu tiên của ông A là lô đất (LK15), do vậy lô đất (LK16) không hợp lệ mà lô đất (LK15) mới hợp lệ và được xét giá;

5. Ví dụ 5: Bà Trần Thị Yên mua 02 hồ sơ, lô đất (LK12; LK13). Ngày 17/11/2025 bà Yên ra ngân hàng nộp tiền đặt trước đầy đủ cho cả 2 lô đất đã đăng ký, nhưng bà Yên quên không ghi nộp cho lô đất nào, khi phát hiện bà Yên ra ngân hàng tra soát và lấy giấy xác nhận của ngân hàng “Nộp cho lô đất LK12; LK13”. Ngân hàng xác nhận cho bà Yên ngày 18/11/2025, nhưng đến 11h50’ ngày 19/11/2025 bà Yên mới mang giấy tra soát đến nộp cho công ty Landpro. Căn cứ vào quy chế, Công ty Landpro không công nhận tra soát của bà Yên nộp sau 11h00’ ngày 19/11/2025, do vậy số tiền đặt trước cả 2 lô của bà Yên không hợp lệ;

6. Ví dụ 6: về cách ghi ngoài phong bì đựng phiếu trả giá.

Ông Trần Văn Tốt đăng ký tham gia đấu giá lô LK01, thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện, thì ngoài phong bì ghi như sau:

- Lô đất số: LK01

- Tại xã/phường: Thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện hoặc An Sơn, Bắc Thanh Miện

- Họ và tên: Trần Văn Tốt

- Địa chỉ: Đoàn Tùng, Thanh Miện, HD

- CCCD: 013125878931

7. Ví dụ 7: Bà Đỗ Thị Toán mua 01 hồ sơ tham gia đấu giá, trong đơn đăng ký bà đăng ký lô đất LK10 nộp tiền đặt trước đầy đủ, đúng quy định. Bà Toán đã trả giá và ghi

đầy đủ nội dung trong phiếu trả giá, cho phiếu vào phong bì dán lại, ký niêm phong, bỏ luôn vào hòm phiếu, bà quên không ghi họ tên hoặc quên không ghi lô đất (LK10), ..., ở ngoài phong bì, do vậy phong bì đựng phiếu trả giá của bà Toán không hợp lệ;

8. Ví dụ 8: Ông Nguyễn Văn An mua 01 hồ sơ tham gia đấu giá, trong đơn đăng ký ông đăng ký lô (LK15). Ông nộp tiền đặt trước đầy đủ, đúng quy định, nhưng khi ghi phiếu và bỏ phiếu, ông An ghi lô (LK16), thôn An Sơn, xã Bắc Thanh Miện, sau đó bỏ vào hòm phiếu. Ông An đã nghi nhầm sang lô không đăng ký là lô (LK16). Khi kiểm phiếu ban tổ chức phát hiện 01 phiếu của ông An đã ghi nhầm từ lô LK15 sang lô không đăng ký là lô LK16, do vậy lô LK15 của ông An không hợp lệ;

9. Ví dụ 9: Bà Trần thị Ka mua 02 hồ sơ tham gia đấu giá (LK03; LK04). Bà đã nộp tiền đặt trước đủ cả 02 lô, sau khi bà Ka viết phiếu trả giá xong đã vô tình bỏ nhầm phong bì, tức là Phiếu trả giá lô LK03, bỏ vào phong bì ghi lô LK04 và ngược lại phiếu trả giá lô LK04 lại bỏ vào phong bì ghi lô LK03 (Số lô ngoài phong bì không trùng với số lô ghi trong phiếu trả giá) do vậy cả 02 lô (LK03 và lô LK04) không hợp lệ, không được xét giá;

10. Ví dụ 10: Ông Bình mua 02 bộ hồ sơ tham gia đấu giá (LK07; LK08); ông đã bỏ phiếu trả giá cả 02 lô đúng theo đơn đăng ký, sau khi cân đối lại ông Bình chỉ nộp tiền đặt trước cho lô LK07, còn lô LK08 không nộp tiền đặt trước. Vậy lô đất (LK07) của ông Bình vẫn hợp lệ được xét giá, còn lô LK08 không hợp lệ;

11. Ví dụ 11: Ông Đỗ Văn Mười mua 02 hồ sơ tham gia đấu giá (LK13; LK14), ông nộp tiền đặt trước 01 lô là (LK14) còn lô (LK13) ông không nộp tiền đặt trước. Khi viết phiếu trả giá, ông viết cả 02 phiếu trả giá và 2 phong bì đựng phiếu trả giá cho cùng một lô đất là lô (LK13), sau đó bỏ cả 2 phong bì đựng phiếu trả giá vào hòm phiếu. Khi kiểm phiếu, ban tổ chức phát hiện ông Mười có hai phong bì đựng phiếu trả giá cho cùng một lô đất là lô (LK13). Do vậy cả 02 phong bì đựng phiếu lô đất (LK13) của ông Mười không hợp lệ, đều bị loại;

12. Ví dụ 12: Bà Nguyễn Thị Hoa mua 02 hồ sơ tham gia đấu giá (LK15; LK16), bà Hoa đã nộp tiền đặt trước đủ cả 02 lô đất nói trên. Khi bỏ phiếu trả giá vào phong bì, bà Hoa đã quên bỏ cả 02 phiếu trả giá (LK15; LK16) vào chung một phong bì, ngoài phong bì ghi lô đất (LK15). Khi cắt phong bì ban tổ chức phát hiện phong bì lô (LK15) của bà Hoa có 02 phiếu trả giá là lô đất (LK15 và LK16), do vậy cả 02 phiếu trả giá của lô đất (LK15; LK16) đều không hợp lệ;

13. Ví dụ 13: Bà Nguyễn Ngọc Khánh mua 01 bộ hồ sơ lô LK16, giá khởi điểm của lô này là 25.000.000 đ/m². Giá bà Khách trả 31.750.000 đ/m², (tăng hơn 67 bước giá) nhưng bà Khánh trả lẻ bước giá nên phiếu trả giá của bà Khách không hợp lệ, không được xét giá.

14. Ví dụ 14: Lô đất (LK16) có 02 hồ sơ (hai người) đăng ký và nộp tiền đặt trước theo đúng quy định, do vậy lô (LK16) đủ điều kiện để tổ chức đấu giá. Khi cắt phong bì đựng phiếu trả giá, ông A trả 27.550.000 đ/m², Bà K trả 26.500.000 đ/m². Như vậy phiếu trả giá của ông A không hợp lệ. “Căn cứ khoản 2 điều 59 luật đấu giá, và điểm c, khoản 6 điều 125 Luật đất đai 2024”, thì bà K cũng không được xác nhận là người trúng đấu giá. Lô đất (LK16) được xác định là “Đấu giá không thành”;

15. Ví dụ 15: Ông Vũ Quốc Triệu đăng ký lô (LK14) giá khởi điểm của lô đất này là 25.000.000 đ/m², ông nộp đơn và tiền đặt trước đầy đủ, đúng quy định. Trong phần giá trả bằng số: 26.200.000 đồng/m², nhưng trong phần ghi bằng chữ ông lại ghi: “Giá trả

bằng giá khởi điểm cộng thêm mười hai bước giá” hoặc cộng thêm “Một triệu hai trăm nghìn đồng một mét vuông”. Nội dung trả giá số tiền ghi bằng chữ không cụ thể, không hợp lý với một bút toán trả giá, do vậy phiếu trả giá của ông Vũ Quốc Triệu không hợp lệ, sẽ bị loại, và không được xét giá;

16. Ví dụ 16: Lô (LK15) có 5 người cùng tham gia đấu giá là ông (A; B; C; D; E), ban tổ chức bốc phong bì trả giá, cả 5 người giá trả đều hợp lệ và giá của ông A trả cao nhất, 27.500.000 đ/m². Ông B thứ hai với giá trả 26.500.000 đ/m², đấu giá viên “Chưa” công bố người trúng đấu giá lô (LK15), thì ông A rút lại giá đã trả. Ông A bị truất quyền tham gia đấu giá lô (LK15) khi đó đấu giá viên sẽ tiếp tục cho 4 người là ông (B; C; D; E) của lô (LK15), đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp để xác định người trúng đấu giá, giá khởi điểm của lô (LK15) được xác định là giá trả liền kề của ông A, tức là giá “ông B trả”. Vậy giá khởi điểm lô (LK15) là: 26.500.000 đ/m². Có các trường hợp xảy ra như sau:

Trường hợp 1: Cả 4 ông đều tham gia trả giá nhưng 3 ông giá trả không hợp lệ, chỉ còn ông B giá trả hợp lệ, giá ông B trả là 26.500.000 đ/m². Ông B trả giá không cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu trực tiếp, nên ông B cũng không được công nhận trúng đấu giá. Lô đất số (LK15) đấu giá không thành;

Trường hợp 2: Cả 4 người đều không tham gia trả giá nữa thì lô (LK15), đấu giá không thành;

Trường hợp 3: Chỉ có 1 người đồng ý tham gia trả giá, còn 3 người không đồng ý trả giá nữa. Đấu giá viên sẽ cho người đó đấu tiếp để xác định người trúng đấu giá. Nếu người đó có giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu trực tiếp;

17. Ví dụ 17: Lô (LK10) có 3 người tham gia đấu giá, (ông Gió, ông Đại, ông Ngàn), đấu giá viên đã công bố ông Gió là người trúng đấu giá, có giá trả cao nhất là (23.900.000 đ/m²), nhưng ông Gió từ chối kết quả trúng đấu giá, ông Đại có giá trả cao thứ 2 là (23.500.000 đ/m²), ông Đại đồng ý mua. Đấu giá viên xác định như sau:

- Giá lô LK10 ông Gió trả: $23.900.000 \text{ đ/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 2.390.000.000 \text{ đ}$

- Giá lô LK10 ông Đại trả:

$23.500.000 \text{ đ/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 + 460.000.000 \text{ đ} = 2.810.000.000 \text{ đ}$

Vậy ông Đại đủ điều kiện được mua lô LK10 vì

$(2.810.000.000 \text{ đ} > 2.390.000.000 \text{ đ});$

18. Ví dụ 18: Bà Nguyễn Thị Hoa trả giá cho Lô đất (LK08),

- Số tiền ghi bằng số là: 24.200.000 đ/m²;

- Số tiền ghi bằng chữ là: “Hai bốn triệu hai trăm nghìn”. Hoặc có thể ghi: “Hai bốn triệu hai trăm nghìn đồng”; Như vậy phiếu trả giá của bà Hoa không ghi chữ đồng hoặc ghi cả chữ đồng trong phần giá trả thì phiếu giá của bà Hoa vẫn hợp lệ;

19. Ví dụ 19: Ông Nguyễn Văn Tường mua 02 bộ hồ sơ là lô (LK02; LK03) Ngày 16/11/2025, ông Tường đi nộp tiền đặt trước cho lô đất (LK02) hai lần tiền, sau đó ông Tường ra ngân hàng tra soát chuyển số tiền đã nộp nhằm từ lô (LK02) sang lô (LK03), mang tra soát nộp cho công ty Landpro. Công ty Landpro không chấp nhận việc tra soát nói trên mà chỉ công nhận lô (LK02) là hợp lệ, còn lô (LK03) không hợp lệ và sẽ bị loại. Số tiền nộp thừa lô (LK02) công ty sẽ chuyển trả sau 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên

đấu giá;

20. Ông Trần Trung Dũng mua 01 bộ hồ sơ - lô LK05, giá khởi điểm của lô này là 23.000.000 đ/m². Giá ông Dũng trả 23.000.000 đ/m² (Bằng giá khởi điểm), ông Dũng không cộng thêm bước giá vào phần trả giá – trả sai công thức trả giá. Nên phiếu giá của ông Dũng không hợp lệ, không được xét giá.

21. Những nội dung không được minh họa bằng ví dụ

- Ngoài ra những trường hợp không được minh họa bằng ví dụ nêu trong quy chế này, sẽ áp dụng theo quy định của luật đấu giá và các văn bản pháp luật có liên quan để xử lý;

ĐIỀU 17: THỜI HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA KHÁCH HÀNG TRÚNG ĐẤU GIÁ.

- Người trúng đấu giá phải chấp hành nghiêm chỉnh nội dung thông báo của cơ quan thuế. Số tiền và Thời gian nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá) sẽ được cơ quan thuế ghi cụ thể trong thông báo. Yêu cầu tất cả mọi người trúng đấu giá phải tuyệt đối chấp hành thời gian nộp tiền sử dụng đất ghi trong 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 đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (Khoản 5 điều 39 luật 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 (Điểm b, khoản 9, điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP). Điểm b, khoản 9 có nội dung như sau: “Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế”;

- Căn cứ điểm a, điểm b, khoản 4 điều 18 nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của chính phủ “Nghị định quy định chi tiết một số điều của luật quản lý thuế” cụ thể như sau:

a) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo;

b) Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất (Tiền trúng đấu giá) còn lại theo thông báo;

ĐIỀU 18: HỦY KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ.

- Nếu quá thời hạn quy định của cơ quan thuế mà khách hàng 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 hoặc có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì UBND xã Bắc Thanh Miện sẽ căn cứ điểm c, khoản 9, điều 55 nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai.

+ Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân xã Bắc Thanh Miện 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 theo quy định (không tính lãi);

ĐIỀU 19: TRÁCH NHIỆM VỀ GIÁ TRỊ CHẤT LƯỢNG CỦA TÀI SẢN ĐẤU GIÁ.

1. Người đang ký tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ lưỡng các thông tin về tài sản đấu giá, xem xét thật cụ thể hiện trạng các lô đất đấu giá, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nghiên cứu kỹ chất lượng của tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá, ...;

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá khi đã thông báo trước, và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản, không có trách nhiệm giải quyết về việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, của tài sản đấu giá.

3. Đơn vị có tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm về tài sản đấu giá, tài sản đưa ra đấu giá. Giải thích rõ cho người tham gia đấu giá về giá trị và chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định của pháp luật đối với tài sản đấu giá;

ĐIỀU 20: TRÁCH NHIỆM CỦA ĐƠN VỊ CÓ TÀI SẢN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ.

1. Trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá.

- Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá; Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phối hợp với tổ chức đấu giá, tổ chức cho khách hàng xem xét hiện trạng tài sản theo kế hoạch;

- Có trách nhiệm giữ nguyên hiện trạng tài sản đấu giá, như khi khách hàng đến xem xét hiện trạng tài sản cho đến khi giao đất cho người trúng đấu giá, giải quyết các vấn đề phát sinh có liên quan đến tài sản đấu giá;

- Nhận bàn giao hồ sơ và kết quả đấu giá từ công ty Landpro;

- Có trách nhiệm đôn đốc, nhắc nhở người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá) đúng thời gian quy định theo thông báo của cơ quan thuế;

- Bàn giao Đất cho người trúng đấu giá, và các giấy tờ hồ sơ có liên quan đến lô đất đấu giá, để người trúng đấu giá đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận;

- Thanh toán cho Công ty Đấu giá Hợp danh Landpro tiền dịch vụ đấu giá tài sản theo hợp đồng mà hai bên đã ký;

2. Trách nhiệm của Công ty đấu giá hợp danh Landpro

- Thực hiện đúng trình tự thủ tục của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 “Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản 2016”;

- Ban hành quy chế đấu giá và thực hiện đúng các nội dung trong quy chế đấu giá, và các quy định của pháp luật liên quan;

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty Landpro phải chuyển toàn bộ hồ sơ, kết quả phiên đấu giá cho UBND xã Bắc Thanh Miện, để UBND xã phối kết hợp với cơ quan chuyên môn phê duyệt kết quả trúng đấu giá và ban hành Quyết định cho người trúng đấu giá;

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty

Landpro phải chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá cho chủ tài sản và khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế cho người không trúng đấu giá;

ĐIỀU 21: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro, đấu giá viên điều hành buổi công bố giá, Khách hàng tham gia đấu giá, Khách hàng trúng đấu giá, các tổ chức và cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nội dung, quy định của Quy chế này, và các quy định của pháp luật liên quan;

- Các nội dung không nêu trong quy chế này sẽ được thực hiện theo Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 “Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản 2016 và các quy định khác của pháp luật liên quan.

- Nếu có thay đổi, bổ sung, Công ty sẽ có thông báo theo quy định.

Mọi chi tiết xin liên hệ:

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro.
- Địa chỉ trụ sở: Số 18, ngõ 84, đường Lĩnh Nam, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: **0983.272.818**
- Hoặc Khách hàng có thể liên hệ qua **Zalo** theo số: **0986.738.168**
- UBND xã Bắc Thanh Miện.

Nơi nhận:

- UBND xã Bắc Thanh Miện;
- Thuế cơ sở 11 thành phố Hải Phòng;
- KH tham gia đấu giá;
- Lưu VP Công ty.



Nguyễn Hữu Đắc