

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

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

Số: 110/QCĐG-Tr.T

Hải Phòng, ngày 24 tháng 4 năm 2026

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng 19 thửa đất ở tại Điểm dân cư mới thôn Thượng Hải,  
xã Bình Lãng, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương  
(nay là xã Đại Sơn, thành phố Hải Phòng)**

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;  
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;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 110/HĐDVĐGTS ngày  
24/4/2026 giữa UBND xã Đại Sơn và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản 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 19 thửa đất ở (gồm các  
thửa 314, 305, 302, 374, 377, từ thửa 384 đến 388 và từ 390 đến thửa 398 thuộc tờ  
bản đồ 84), với tổng diện tích 1.714,5 m<sup>2</sup> tại Điểm dân cư mới thôn Thượng Hải,  
xã Bình Lãng, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đại Sơn, thành phố Hải  
Phòng), cụ thể như sau:

### MỤC I - QUY CHẾ PHIÊN 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;

**Điều 2. Nội dung 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  
lượng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá bằng số; ký ghi rõ họ và tên.
- Phần nội dung ghi số lượng thửa 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).

#### II. Những quy định cụ thể

**Điều 1. Tài sản đấu giá, căn cứ pháp lý của tài sản đấu giá**

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng 19 thửa đất ở (gồm các thửa 314, 305, 302,  
374, 377, từ thửa 384 đến 388 và từ 390 đến thửa 398 thuộc tờ bản đồ 84), với tổng

diện tích 1.714,5 m<sup>2</sup> tại Điểm dân cư mới thôn Thượng Hải, xã Bình Lãng, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đại Sơn, thành phố Hải Phòng);

- Loại đất: Đất ở tại nông thôn.

- Vị trí, diện tích, kích thước các thửa đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Được xác định theo quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Tứ Kỳ (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2264/QĐ-UBND ngày 29/4/2021

- Tài sản gắn liền với đất: Không có

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

## 2. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 9/3/2026 của Chủ tịch UBND Xã Đại Sơn Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Điểm dân cư mới thôn Thượng Hải, xã Bình Lãng, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đại Sơn, thành phố Hải Phòng);

- Căn cứ Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày ngày 20/3/2026 của Chủ tịch UBND Xã Đại Sơn về việc Về việc phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Điểm dân cư mới thôn Thượng Hải, xã Bình Lãng, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đại Sơn, thành phố Hải Phòng);

- Căn cứ Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 27/3/2026 của Chủ tịch UBND Xã Đại Sơn Về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Điểm dân cư mới thôn Thượng Hải, xã Bình Lãng, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đại Sơn, thành phố Hải Phòng);

## Điều 2. Giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ và tiền đặt trước

### 1. Giá khởi điểm:

- Khu vực 2, vị trí 1 (các thửa giáp 191E): 03 thửa (gồm thửa 314, 305, 302 thuộc tờ bản đồ 84) có giá khởi điểm là: 16.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Khu vực 2, vị trí 1 (các thửa còn lại): 16 thửa đất (gồm các thửa: 374, 377, từ thửa 384 đến thửa 388 và từ thửa 390 đến thửa 398 thuộc tờ bản đồ 84) có giá khởi điểm là: 14.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tổng giá khởi điểm 19 thửa đất là: **25.490.250.000đ** (Hai mươi lăm tỷ, bốn trăm chín mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)

Mức giá trên đã bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đã 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.

(Chi tiết vị trí, diện tích, kích thước các thửa đất đấu giá theo bản vẽ quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 2264/QĐ-UBND ngày 29/4/2021 của Chủ tịch UBND huyện Tứ Kỳ).

**2. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:** 200.000 đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất.

(Theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 6 của Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính).

### 3. Tiền đặt trước

**3.1. Thời gian nộp tiền đặt trước:** Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 04/5/2026 đến 16 giờ ngày 19/5/2026 (Căn cứ chứng từ báo có trong tài khoản của Trung tâm hiển thị trên hệ thống do ngân hàng cung cấp).

### 3.2 Cách thức nộp tiền đặt trước

Khi nộp khoản tiền đặt trước, người tham gia đấu giá không phải ghi số thửa đất mà mình muốn đăng ký, chỉ cần đối chiếu số tiền của thửa đất định mua trong quy chế để nộp tiền.

Người tham gia đấu giá đăng ký bao nhiêu thửa đất thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá. Khi nộp tiền đặt trước, có thể nộp tách riêng cho mỗi thửa đất hoặc nộp gộp cho nhiều thửa đất cùng loại nhưng không được nộp thiếu tiền, nộp sau thời gian quy định (Trường hợp nộp thừa tiền thì sau khi phiên đấu giá kết thúc, Trung tâm sẽ chuyển trả lại số tiền thừa đã nộp).

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Trung tâm theo từng loại mức giá trị tiền đặt trước, cụ thể như sau:

- Loại 1: Các thửa đất có tiền đặt trước là 369.750.000 đồng/01 lô.
- Loại 2: Các thửa đất có tiền đặt trước là 432.825.000 đồng/01 lô.
- Loại 3: Các thửa đất có tiền đặt trước là 478.500.000 đồng/01 lô.
- Loại 4: Các thửa đất có tiền đặt trước là 519.750.000 đồng/01 lô.

- Tên đơn vị thụ hưởng: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng

- Số tài khoản: 8622886666 tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng.

- Nội dung chuyển tiền: Họ tên người tham gia đấu giá - Số CCCD - nộp tiền loại.... xã Đại Sơn.

- Hướng dẫn cách nộp tiền đặt trước:

+ Ví dụ 1: Ông Nguyễn Văn Hùng có số CCCD 030018009350 tham gia đấu giá 1 thửa đất xã Đại Sơn loại 1 thì nội dung chuyển tiền ghi như sau: **Nguyễn Văn Hùng 030018009350 nộp tiền loại 1 xã Đại Sơn;**

+ Ví dụ 2: Ông Nguyễn Văn Hùng có số CCCD 030018009350 tham gia đấu giá 02 thửa đất xã Đại Sơn loại 2 thì nội dung chuyển tiền ghi như sau: **Nguyễn Văn Hùng 030018009350 nộp tiền loại 2 xã Đại Sơn;**

Đối với các thửa đất loại 3 và loại 4 cách thức nộp tiền cũng như vậy.

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

Stt	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá vòng 1	Bước giá vòng 2
	Thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền /thửa đất				
1	302	105	16,500,000	1,732,500,000	200,000	519,750,000	3,500,000	100,000

2	305	105	16,500,000	1,732,500,000	200,000	519,750,000	3,500,000	100,000
3	314	105	16,500,000	1,732,500,000	200,000	519,750,000	3,500,000	100,000
4	374	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
5	377	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
6	384	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
7	385	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
8	386	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
9	387	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
10	388	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
11	390	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
12	391	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
13	392	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
14	393	99.5	14,500,000	1,442,750,000	200,000	432,825,000	1,500,000	100,000
15	394	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
16	395	110	14,500,000	1,595,000,000	200,000	478,500,000	1,500,000	100,000
17	396	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
18	397	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
19	398	85	14,500,000	1,232,500,000	200,000	369,750,000	1,500,000	100,000
<b>Cộng</b>		<b>1714.5</b>		<b>25,490,250,000</b>		<b>7,647,075,000</b>		

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

- Họ và tên, số CCCD của người tham gia đấu giá như đã đăng ký ở phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Ghi rõ số Loại của thửa đất tham gia đấu giá ;
- Địa chỉ của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá (xã Đại Sơn);
- Số tiền nộp đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá;
- Nội dung nộp tiền không được thay đổi, điều chỉnh, bổ sung khi tiền đặt trước đã vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.
- 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 và không thuộc trường hợp không được nhận tại tiền đặt trước theo quy định của pháp luật, thì được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (phí chuyển tiền do người không trúng đấu giá chịu).

### **Điều 3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá.**

Trong 03 ngày làm việc liên tiếp, bắt đầu từ ngày 04/5/2026 đến ngày 06/5/2026 (trong giờ hành chính ngày làm việc) tại Điểm dân cư mới thôn Thượng Hải, xã Bình Lăng, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đại Sơn, 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.

**Điều 4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 04/5/2026 đến 15 giờ ngày 19/5/2026 tại 3 địa điểm (trong giờ hành chính ngày làm việc), cụ thể:

+ Tại trụ sở chính Trung tâm: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 04/5/2026 đến 15 giờ ngày 19/5/2026; Địa chỉ: Số 112 Lê Duẩn, phường Kiến An, thành phố Hải Phòng.

+ Tại cơ sở 2 của Trung tâm: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 04/5/2026 đến 15 giờ ngày 19/5/2026; Địa chỉ: Số 58 Quang Trung, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng.

+ Tại Phòng kinh tế xã Đại Sơn: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 08/5/2026 đến 15 giờ ngày 19/5/2026, địa chỉ: thôn Ô Mễ, xã Đại Sơn, 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 mua hồ sơ tham gia đấu giá là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trong phiếu trả giá và trong nội dung giấy nộp tiền đặt trước.

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

**Điều 5. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

#### **1. Thời gian địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

- Thời gian tiếp nhận: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 04/5/2026 đến 16 giờ ngày 19/5/2026 (trong giờ hành chính ngày làm việc) cụ thể:

- Địa điểm tiếp nhận

+ Tại Trung tâm (tại cơ sở 2 và trụ sở chính của Trung tâm).

+ Tại Phòng kinh tế xã Đại Sơn, địa chỉ: thôn Ô Mễ, xã Đại Sơn, thành phố Hải Phòng.

## **2. Điều kiện tham gia đấu giá:**

- Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 điều 125 của Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu sử dụng làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024.

- Tuân thủ Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành và chấp nhận giá khởi điểm khi đăng ký tham gia đấu giá.

**\* Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:** Quy định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản và Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

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

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

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

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

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

- Người 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).

## **3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

- Đăng ký trực tiếp với Trung tâm (trong giờ hành chính ngày làm việc).

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp với Trung tâm theo thời gian và địa điểm trên.

- Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Trung tâm theo thời gian quy định tại quy chế này.

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

1. Thời gian tổ chức: Vào hồi **08 giờ ngày 22/5/2026**

2. Địa điểm : tại Nhà văn hoá trung tâm thôn Mỗ Đoạn, xã Đại Sơn, 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 22/5/2026 tại Nhà văn hoá trung tâm thôn Mỗ Đoạn, xã Đại Sơn để điểm danh, làm các thủ tục trước khi tổ chức cuộc đấu 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*).

\* 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 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 cung cấp tài liệu chứng minh chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của tài liệu đó.

(Lưu ý: 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").

**Điều 7: Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá, cách thức trả giá, điều kiện tổ chức đấu giá**

**7.1. Hình thức đấu giá:** Bỏ phiếu kín trực tiếp tối đa không quá 02 (hai) vòng cho từng thửa đất tại hội trường tổ chức phiên đấu giá.

**7.2. Phương thức đấu giá:** Theo phương thức trả giá lên và trả giá cho 01m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá.

**7.3. Bước giá:** Áp dụng bước giá tối thiểu;

+ Bước giá vòng đấu thứ nhất, khu vực 2, vị trí 1 (các thửa giáp 191E) là:

3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>/bước giá.

+ Bước giá vòng đấu thứ nhất, khu vực 2, vị trí 1 (các thửa còn lại) là:

1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>/bước giá.

+ Bước giá vòng đấu giá thứ 2 là: 100.000đ/m<sup>2</sup>/bước giá ( áp dụng với tất cả

các thửa đất ).

#### 7.4. Cách thức trả giá:

- Mỗi khách hàng tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá, tương ứng với số lượng hồ sơ đăng ký và đủ điều kiện tham gia đấu giá ở vòng thứ nhất và vòng thứ hai (*Mỗi phiếu trả giá tương ứng với một thửa đất đấu giá*);

- Sau khi nhận được phiếu trả giá, nghe Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá hướng dẫn, giải thích cách ghi phiếu trả giá, người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin vào Phiếu trả giá; kiểm tra lại giá khởi điểm cùng với bước giá của từng vòng đấu để tính giá mình định trả, rồi ghi trực tiếp vào Phiếu trả giá của mình; ký và ghi rõ họ tên, bỏ trực tiếp vào thùng phiếu trong thời gian quy định.

- Người tham gia đấu giá trả giá cho 01 m<sup>2</sup> đất ở, vòng thứ nhất phải trả từ giá khởi điểm cộng với tối thiểu 01 bước giá ở vòng thứ nhất, vòng thứ hai người tham gia đấu giá phải trả từ giá trả cao nhất của vòng thứ nhất cộng với bước giá tối thiểu ở vòng thứ hai của thửa đất đặt mua.

*(Nếu trả giá không áp dụng đúng bước giá trả của các thửa đất đặt mua theo quy chế này là phiếu trả giá không hợp lệ).*

#### \* Cách thức trả giá như sau:

+ **Giá trả = Giá khởi điểm + bước giá**

+ **Trong đó:** + Bước giá vòng đấu thứ nhất, khu vực 2, vị trí 1 các thửa giáp 191E gồm 03 thửa (302; 305; 314) là: 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>/bước giá.

+ Bước giá vòng đấu thứ nhất, khu vực 2, vị trí 1 gồm 16 thửa còn lại là: 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>/bước giá.

+ Bước giá vòng đấu giá thứ 2 gồm 19 thửa là: 100.000đ/m<sup>2</sup>/bước giá

\***Trường hợp 1:** Tại 03 thửa đất (302, 305, 314) có giá khởi điểm là 16.500.000 đồng/01m<sup>2</sup>, thì cách trả tại 02 vòng đấu như sau:

+ Trả giá vòng 1 là: Giá trả tối thiểu 20.000.000 đồng/01m<sup>2</sup> trở lên

+ Trả giá vòng 2 là: Giá trả cao nhất của vòng 1 + bước giá tối thiểu là 100.000đ/m<sup>2</sup>/bước giá.

\* **Trường hợp 2:** Các thửa đất còn lại (16 thửa) có mức giá khởi điểm là 14.500.000 đồng/01m<sup>2</sup>, thì cách trả tại 02 vòng đấu như sau:

+ Trả giá vòng 1 là: Giá trả tối thiểu 16.000.000đồng/01m<sup>2</sup> trở lên

+ Trả giá vòng 2 là: Giá trả cao nhất của vòng 1 + bước giá tối thiểu là 100.000đ/m<sup>2</sup>/bước giá.

#### 5. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

Tại phiên đấu giá, mỗi thửa 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 8: Hồ sơ tham gia đấu giá

##### Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Trung tâm phát hành;

- Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá.

Trường hợp các giấy tờ này thất lạc hoặc hết thời hạn hay đang trong thời gian xin cấp đổi thì phải có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Giấy ủy quyền bằng văn bản theo quy định của pháp luật trong trường hợp người tham gia đấu giá không trực tiếp tham dự phiên đấu giá.

- Bản sao Căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người được ủy quyền.

*\* Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực hồ sơ của mình khi nộp cho Trung tâm.*

## **Điều 9. Quy định xét duyệt hồ sơ điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

### **1. Hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá:**

- Đầy đủ thành phần theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này;

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đã được người tham gia đấu giá điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên phiếu và ký, ghi rõ họ tên.

- Nộp tiền đặt trước theo đúng quy định của Quy chế;

- Đã có tên trong danh sách mua hồ sơ theo quy định của Trung tâm.

- Trường hợp tổng số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá ít hơn số lượng thửa đã đăng ký thì căn cứ vào số tiền thiếu để giảm bớt số lượng hồ sơ đủ điều kiện đấu giá của người tham gia đấu giá, đảm bảo số hồ sơ tương ứng với số tiền đặt trước theo quy định.

### **2. Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá:**

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

- Phiếu đăng ký tham gia không do Trung tâm phát hành.

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá ghi thiếu một trong những thông tin sau: Họ và tên, số CCCD, địa chỉ của người tham gia đấu giá; không ký và ghi rõ họ và tên; không ghi số lượng các thửa đất đặt mua; gạch, tẩy, xóa ở vị trí ghi số lượng thửa đất tham gia đấu giá;

- Số tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá nộp không đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này;

- Người đứng tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá và giấy nộp tiền đặt trước không có tên trong danh sách người mua hồ sơ tham gia đấu giá;

## **Điều 10. 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, Nội quy cuộc đấu giá;

- Giới thiệu thông tin về tài sản đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;

- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (Người tham gia đấu giá có ý kiến thắc mắc về tài sản đấu giá thì UBND xã Đại Sơn căn cứ vào hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá và các văn bản pháp luật có liên quan về đấu giá quyền sử dụng đất trả lời cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá có ý kiến thắc mắc về trình tự, thủ tục đấu giá thì Trung tâm Dịch vụ đấu giá căn cứ Luật đấu giá tài sản, các văn bản pháp luật có liên quan về đấu giá tài sản và quy chế cuộc đấu giá tài sản để trả lời cho người tham gia đấu giá).

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

- Điều hành việc trả giá, công bố nội dung thông tin giá trả trên phiếu trả giá.

- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu do **Đấu giá viên công bố**, nhưng không quá **25 (Hai mươi lăm phút)** - khoảng thời gian này không phân biệt người có nhiều phiếu trả giá hay người có ít phiếu trả giá). Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ cho tiến hành kiểm phiếu công khai các Phiếu trả giá của khách hàng tham gia đấu giá theo từng thửa đất (thửa đất) và công bố kết quả người có phiếu trả giá cao nhất ngay dưới sự giám sát của ít nhất 01 khách hàng tham gia đấu giá và đại diện người có tài sản đấu giá. Sau khi công bố giá trả cao nhất, nếu không có khách hàng nào có ý kiến thắc mắc và đồng thuận với giá trả cao nhất, Đấu giá viên công bố giá trả cao nhất của vòng thứ nhất và tiếp tục phát phiếu trả giá vòng thứ hai, người trả giá cao nhất của vòng thứ hai là người trúng đấu giá.

**\*Lưu ý:** Trong trường hợp viết sai cần đổi lại Phiếu trả giá, **Đấu giá viên chỉ chấp nhận đổi phiếu trả giá của từng vòng trong khoảng thời gian 20 phút đầu tiên kể từ lúc công bố thời gian bắt đầu trả giá. Hết 20 phút sẽ từ chối không thực hiện đổi phiếu cho bất kỳ trường hợp nào.**

- Yêu cầu người trúng đấu giá phải 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 11. Quy định Phiếu trả giá:**

Phiếu trả giá phải được ghi cùng một loại mực; không được ghi bằng bút có mực màu đỏ và bút chì; không được dùng bút xóa; bút bay màu (bút chứa loại mực tự bay hơi hoặc tự biến mất sau một thời gian mà không cần tẩy xóa); không được ghi thêm các nội dung khác ngoài các nội dung đã có trong phiếu trả giá; phiếu không bị rách, nát.

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

- Phiếu trả giá do Trung tâm phát hành có đóng dấu treo của Trung tâm;
- Trong phiếu trả giá phải ghi đầy đủ các nội dung thông tin trong phiếu trả giá, ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá, (trong trường hợp ủy quyền thì ký thay và ghi rõ họ tên của người được ủy quyền);
- Phần đăng ký thửa đất đặt mua ghi rõ ràng không được gạch xóa.
- Giá trả hợp lệ phải trả từ giá khởi điểm trở lên và phải cộng thêm ít nhất bước giá tối thiểu;

- 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 và giá trả cho 01m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất.

## **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 tên thửa đất 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;
- Phiếu không trả giá;
- Trường hợp phiếu trả giá ghi mức giá trả cho cả thửa đất;
- Trường hợp người tham gia đấu giá có từ 2 phiếu trả giá trở lên cho cùng 01 thửa đất;
- Giá trả sai bước giá hoặc giá trả không cộng thêm bước giá.
- Phiếu nộp sau thời gian quy định.

## **Điều 12. Xử lý các tình huống phát sinh trong phiên đấu giá**

- Trong trường hợp số tiền ghi bằng số và bằng chữ không khớp nhau thì lấy giá tiền bằng chữ để làm căn cứ trả giá;
- 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 cuộc đấu giá diễn ra 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 (VND), trường hợp người tham gia đấu giá ghi phần trả giá bằng số và bằng chữ thiếu chữ đồng (VND) thì mặc nhiên được hiểu là có chữ đồng (VND) cuối cùng;
- Trường hợp tại thửa đất đấu giá có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ thì thửa 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. Trường hợp này nếu không có người trả giá tiếp thì thửa đất đó đấu giá không thành (*Khoản 2 Điều 50 và điểm đ khoản 1 Điều 52 Luật đấu giá tài sản*);
- Trường hợp tại vòng đấu thứ hai ( tại mỗi lô đất) tất cả những người tham gia đấu giá đều trả giá không hợp lệ tại vòng 2 thì sẽ xét trúng đấu giá ở vòng đấu thứ nhất. Người trả giá cao nhất hợp lệ của vòng đấu thứ nhất sẽ là người trúng đấu giá. Trong trường hợp tại vòng đấu thứ nhất có nhiều người trả giá bằng nhau cao nhất và hợp lệ thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.
- Tại vòng đấu thứ hai: 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 và trả đúng bước giá theo quy định. 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 cuộc 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 thừa 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 13. 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 đim 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 14. 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.

\* Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (được trừ vào tiền mua tài sản đấu giá).

**Điều 15. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

**1. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá**

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế:

+ Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo

+ Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

## **2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì cơ quan Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã 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.

## **Điều 16. Trách nhiệm, quyền lợi và xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá**

### **1. Trách nhiệm:**

- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, hoàn thiện thông tin cá nhân và hoàn thiện hồ sơ trúng đấu giá, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Quản lý các mốc giới thửa đất trúng đấu giá sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định nhà nước.

- Không được giao dịch, chuyển nhượng thửa đất trúng đấu giá khi chưa nộp đầy đủ số tiền sử dụng đất trúng đấu giá theo quy định.

### **2. Quyền lợi:**

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá: có thông tin về Giá khởi điểm, bản vẽ quy hoạch phân thửa, thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá, quy chế, nội quy cuộc đấu giá;

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được hưởng các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành;

- Nhận bàn giao đất trên thực địa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành các thủ tục theo quy định.

### **3. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở**

Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm dẫn đến UBND xã Đại Sơn hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì sẽ bị xử lý theo Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật đấu giá quy định, cụ thể như sau:

*"1. 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 như sau:*

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

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

2. 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. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trong thời gian các quy định của Nghị quyết này có hiệu lực, nếu quy định về tiền đặt trước, cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở trong Nghị quyết này khác với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này”

#### **Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của Đấu giá viên - người điều hành cuộc đấu giá**

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, đùn 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 18. Xử lý vi phạm**

Đấu giá viên, tổ chức đấu hành nghề 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, Điều 72 Luật đấu giá tài sản quy định.

### **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 không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá.

- Trường hợp cá nhân uỷ quyền cho người khác thay mặt mình trả giá và dự phiên đấu giá thì phải có văn bản uỷ quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

(Cơ quan công chứng hoặc UBND cấp xã).

+ Trường hợp ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá thì người được ủy quyền phải nộp đầy đủ giấy tờ hợp lệ cho Trung tâm trước giờ tổ chức cuộc đấu giá.

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

- 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. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điền danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức đấu giá và bị xử lý theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá và quy định pháp luật (trừ trường hợp bất khả kháng).

- 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 phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá, không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức đấu giá; Người tham gia đấu giá không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên (*Trước khi vào phòng đấu giá, toàn bộ điện thoại của khách hàng sẽ được thu và niêm phong lại*).

- 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 (xi 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.

Mọi chi tiết xin liên hệ với 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 0987.052.688 (Đ/c Hưng - giải đáp về tiền đặt trước) ; Số : 0936.533.978 (Đ/c Hạnh - phụ trách địa bàn giải đáp về tài sản đấu giá).

**Nơi nhận:**

- Công đấu giá tài sản Quốc gia;
- UBND xã Đại Sơn;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: HS, VT.

**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Lê Thị Mai Hương**