

Hải Phòng, ngày 23 tháng 01 năm 2026

**QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**15 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 – giai đoạn 1,**  
**phường Gia Viên, 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 đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản;

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng: Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 ban hành Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố; Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Gia Viên về việc Phê duyệt phương án đấu giá và giá khởi điểm quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 – giai đoạn 1, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Gia Viên về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 – giai đoạn 1, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất số 13/HĐ-ĐGDGV ngày 22/01/2026 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Gia Viên và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng về việc đấu giá quyền sử dụng đất 15 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 – giai đoạn 1, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng;

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở 15 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 – giai đoạn 1, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

**Điều 1. Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất**

**1. Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá:**

**1.1. Khu 2,1 ha:**

- Tổng diện tích đất đấu giá là: 1.330,7 m<sup>2</sup>.
- Tổng số 13 thửa đất (Từ LO10-118 đến LO10-130)
- Vị trí, diện tích khu đất được thể hiện trên Sơ đồ đấu giá quyền sử dụng đất ở (kèm theo).

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật (làm đường áp phan, san nền, xây dựng hệ thống thoát nước) để xây dựng nhà ở trên khu đất đấu giá (Sơ đồ vị trí theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của UBND Quận Ngô Quyền tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch các lô đất TDC01, TDC02, TDC03, TDC04, TDC05, LO10, LO11, LO11 và một phần đất giao thông trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 - giai đoạn 1);

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thông tin các thửa đất cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m <sup>2</sup> )	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>LO 10</b>	<b>1.330,7</b>			
1	L10-118	128,7	5 tầng	85	109,4
2	L10-119	100,0	5 tầng	90	90
3	L10-120	100,0	5 tầng	90	90
4	L10-121	100,0	5 tầng	90	90
5	L10-122	100,0	5 tầng	90	90
6	L10-123	100,0	5 tầng	90	90
7	L10-124	100,0	5 tầng	90	90
8	L10-125	100,0	5 tầng	90	90
9	L10-126	100,0	5 tầng	90	90
10	L10-127	100,0	5 tầng	90	90
11	L10-128	100,0	5 tầng	90	90
12	L10-129	100,0	5 tầng	90	90
13	L10-130	102,0	5 tầng	90	91,8

(Mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng từng lô đất thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh do UBND Ngô Quyền phê duyệt tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 28/11/2024)

### 1.2. Mật độ xây dựng Lê Quang Đạo:

- Tổng diện tích đất đấu giá là: 106 m<sup>2</sup>.
- Tổng số 02 thửa đất
- Vị trí, diện tích khu đất được thể hiện trên Sơ đồ đấu giá quyền sử dụng đất ở (kèm theo).

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật (làm đường áp phan, san nền, xây dựng hệ thống thoát nước) để xây dựng nhà ở trên khu đất đấu giá.

(Sơ đồ vị trí theo Trích đo hiện trạng tỷ lệ 1/100 phục vụ giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất do Công ty TNHH TMDV Tư vấn khảo sát và đo đạc tài nguyên môi trường lập ngày 08/01/2026)

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thông tin các thửa đất cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m <sup>2</sup> )	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )
1	731/GV05	47	7 tầng	100	47
2	733/GV05	59	7 tầng	100	59

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

### Điều 2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

- 2.1. Mục đích: Đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.
- 2.2. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, trả tiền sử dụng đất một lần.
- 2.3. Thời hạn sử dụng đất của các lô đất đấu giá: Lâu dài.

### Điều 3. Giá khởi điểm; Tiền đặt trước, bước giá; Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá của các lô đất đấu giá:

#### 3.1. Giá khởi điểm:

- Tổng giá khởi điểm: **110.012.750.000 đồng**

(Một trăm mười hai tỷ, không trăm mười hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá của từng lô đất theo Bảng tổng hợp kèm theo Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Gia Viên về việc Phê duyệt phương án đấu giá và giá khởi điểm quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 – giai đoạn 1, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

#### 2.2. Tiền đặt trước:

- Tổng tiền đặt trước: **27.503.187.500 đồng**

(Hai mươi bảy tỷ, năm trăm linh ba triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

- Các yêu cầu đối với việc nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá khi nộp tiền đặt trước phải ghi rõ nội dung trên Giấy nộp tiền là: **“Họ và tên .....Nộp tiền lô đất số.....”**.

Nếu tham gia nhiều lô đất thì cộng tiền đặt trước các lô đất vào một lệnh nộp tiền.

- Sau khi phiên đấu giá kết thúc, tiền đặt trước được xử lý như sau:

+ Khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Trả lại và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho Người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc nếu không trúng đấu giá kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Tiền lãi nêu trên (nếu có) được tính theo lãi suất không kỳ hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định.

+ Nếu người tham gia đấu giá lựa chọn nhận tiền đặt trước bằng chuyển khoản: Trung tâm thực hiện chuyển trả theo số tài khoản đăng ký trên đơn của người tham gia, trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá (**phí chuyển khoản do người tham gia đấu giá chịu**).

+ Nếu người tham gia đấu giá lựa chọn nhận tiền đặt trước bằng tiền mặt được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá tại Ngân hàng Vietcombank- Hải Phòng; Địa chỉ: Số 275 Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

\*Lưu ý: Trường hợp người tham gia đấu giá không trực tiếp nộp tiền tại ngân hàng mà ủy quyền cho người khác nộp thay thì trên giấy nộp tiền ghi tên người được ủy quyền nhưng phần nội dung trên giấy nộp tiền phải ghi rõ họ tên người đăng ký tham gia đấu giá. Khi trả tiền đặt trước, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng sẽ trả tiền dựa trên danh sách người tham gia đấu giá. Khi đến ngân hàng nhận lại tiền đặt trước, người tham gia đấu giá mang theo giấy nộp tiền và Căn cước công dân/Giấy Chứng minh nhân dân (bản chính) để đối chiếu.

### **2.3. Bước giá:**

- Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu giữa giá trả lần đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Giá trả trong phiếu trả giá phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm tối thiểu một bước giá (không bắt buộc trả chẵn bước giá).

### **2.4. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

**300.000 đồng** (Ba trăm nghìn đồng cho một hồ sơ tham gia đấu giá)

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá phải mua một (01) bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành để đăng ký tham gia đấu giá một (01) lô đất. Trường hợp một người muốn tham gia đấu giá nhiều lô đất thì phải mua hồ sơ tương ứng với số lô đất đăng ký đấu giá.

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 3. Người tham gia đấu giá; Điều kiện tham dự phiên đấu giá.**

#### **3.1. Đối tượng tham gia đấu giá:**

Cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật đất đai năm 2024 và không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH1.

#### **3.2. Người không được tham gia đấu giá:**

Người không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 04, khoản 5 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

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

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; 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 nêu trên;

đ) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

e) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

#### **3.3. Điều kiện tham dự phiên đấu giá:**

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm các giấy tờ sau:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (theo mẫu có trong hồ sơ), phải ghi đầy đủ các thông tin có trong phiếu đăng ký, không được tẩy, dập xóa phiếu, đổi phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

+ Bản sao Căn cước công dân/Thẻ căn cước.

+ Trong trường hợp là người được ủy quyền phải có giấy ủy quyền hợp pháp (theo mẫu có trong hồ sơ); Căn cước công dân/Thẻ căn cước (bản sao) của người được ủy quyền;

- Nộp đủ số tiền đặt trước trong thời gian quy định vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

- Nộp phiếu trả giá hợp lệ trong thời gian quy định (theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành), phải ghi đúng và đầy đủ các thông tin có trong phiếu trả giá;

- Người tham gia đấu giá có thể uỷ quyền cho người khác tham gia đấu giá (có văn bản uỷ quyền hợp pháp).

- Thực hiện xây dựng công trình theo đúng quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 4. Thời gian, địa điểm cho tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, tổ chức phiên đấu giá**

- Thời gian, địa điểm tham khảo, bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 23/01/2026 đến 17 giờ 00 ngày 04/02/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng (*trong giờ hành chính*).

- Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ 07 giờ 30 ngày 27/01/2026 đến 17 giờ 00 ngày 29/01/2026 tại khu đất đấu giá (*trong giờ hành chính*).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 23/01/2026 đến 17 giờ 00 ngày 04/02/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng (*trong giờ hành chính*).

- Thời gian, địa điểm tiếp nhận phiếu trả giá: Từ khi nộp đủ hồ sơ, tiền đặt trước đến 17 giờ 00 ngày 04/02/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng (*trong giờ hành chính*).

- Thời gian địa điểm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Từ 08 giờ 30 ngày 09/02/2026 tại Hội trường tầng 3 UBND phường Gia Viên.

**Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng; STK: 1011565656 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng - Chi nhánh Hải Phòng (Viecombank Hải Phòng).**

- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đăng ký tham gia đấu giá bằng việc mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước theo thời gian, địa điểm đã nêu.

**Điều 5. Nguyên tắc đấu giá; Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá; Hình thức, phương thức đấu giá.**

**5.1. Nguyên tắc đấu giá:**

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

**5.2. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá:**

- Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đối tượng trở lên đăng ký tham gia đấu giá và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá.

5.3. Hình thức, phương thức đấu giá :

- Việc trả giá được tiến hành bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

## **Điều 6. Quy định đối với phiếu trả giá và cách thức ghi phiếu trả giá**

6.1. Quy định đối với phiếu trả giá:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành và phải đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Phiếu trả giá phải được người tham gia đấu giá ký tên và ghi rõ họ tên.

+ Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát.

+ Giá trả phải theo đúng quy định trong phần “Cách thức ghi phiếu trả giá”.

+ Số tiền ghi trên Phiếu trả giá bằng số và bằng chữ bắt buộc phải trùng khớp nhau.

+ Phiếu trả giá được bọc bằng chất liệu bảo mật, đựng trong phong bì do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành có chữ ký niêm phong của người tham gia đấu giá vào các mép của phong bì, ngoài phong bì phải đề tên, địa chỉ của người tham gia đấu giá, tài sản đấu giá. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng trong thời hạn quy định và được Trung tâm bỏ vào thùng phiếu.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là các phiếu trả giá không đáp ứng được ít nhất một trong các yêu cầu đã nêu đối với phiếu trả giá hợp lệ.

- Trước khi nộp phiếu trả giá khách hàng phải tự kiểm tra lại, nếu phát hiện có sự sai sót được đổi phiếu trả giá khác. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng không chấp nhận mọi sự thay đổi, bổ sung đối với những phiếu trả giá đã được bỏ vào thùng phiếu.

- Thùng phiếu phải được niêm phong khi hết thời hạn nộp phiếu. Việc niêm phong thùng phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng thực hiện có sự tham gia của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá và cán bộ tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và được lập thành biên bản. Phiếu trả giá của từng người tham gia đấu giá được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mở niêm phong và được công bố tại phiên đấu giá. Việc mở niêm phong thùng phiếu và phiếu trả giá có sự chứng kiến của đại diện của Ủy ban nhân dân phường Gia Viên và ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Trước khi nộp phiếu trả giá khách hàng phải tự kiểm tra lại, nếu phát hiện có sự sai sót được đổi phiếu trả giá khác.

- Mỗi người tham gia đấu giá chỉ được trả giá 01 lần (01 phiếu trả giá) cho 01 tài sản đấu giá.

6.2. Cách thức ghi phiếu trả giá:

- Chỉ những người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản mới được ghi giá vào Phiếu trả giá (trong trường hợp nhờ người ghi giá thay thì người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải ký xác nhận vào Phiếu trả giá).

**Giá trả trong phiếu trả giá phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm tối thiểu một bước giá.**

**Điều 7. Trình tự, thủ tục điều hành cuộc đấu giá; Nội quy phiên đấu giá:**

**7.1. Thủ tục vào Phòng đấu giá:**

- Mỗi tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá chỉ được 01 người tham dự trong Phòng đấu giá.
- Người tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân, Giấy uỷ quyền hợp pháp (nếu có), Biên lai thu tiền đặt trước hoặc Giấy nộp tiền đặt trước.

**7.2. Trình tự, thủ tục điều hành phiên đấu giá:**

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham dự phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, đọc quy chế; công bố danh sách người tham dự phiên đấu giá và điểm danh để xác định người tham dự phiên đấu giá, nhắc lại mức giá khởi điểm, phát số cho người tham gia đấu giá.

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá.

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

- Công bố người có phiếu trả giá cao nhất và hợp lệ là người trúng đấu giá;

- Trường hợp rút lại giá đã trả: Tại buổi công bố giá đã trả của người tham dự phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá;

- Các trường hợp đấu giá tiếp: Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, 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 trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Giá trả ở mỗi vòng phải cao hơn giá trả liền kề trước đó tối thiểu một bước giá (*Bước giá áp dụng là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá liền kề*). Sau mỗi vòng trả giá, người điều hành công bố giá trả cao nhất. Nếu có một người có giá trả cao nhất mà những người tham dự phiên

đấu giá còn lại không có nhu cầu trả giá tiếp thì người có giá trả cao nhất ở vòng trả giá là người trúng đấu giá. Nếu nhiều người cùng có giá trả cao nhất bằng nhau, nhưng không có yêu cầu trả giá tiếp nữa thì sẽ tổ chức bốc thăm giữa những người đó. Người nào trúng thăm là người trúng đấu giá.

- Trường hợp từ chối kết quả trúng 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. Nếu có từ hai người trở lên cùng trả một mức giá cao nhất liền kề như trường hợp trên cùng chấp nhận mua tài sản thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng 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 không có người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

7.3. Nội quy phiên đấu giá:

- Người tham dự phiên đấu giá phải ngồi đúng vị trí quy định dưới sự hướng dẫn của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

- Người tham dự phiên đấu giá không được tự ý rời khỏi vị trí quy định khi chưa được sự đồng ý của Người điều hành cuộc đấu giá; Không gây mất trật tự trong Phòng đấu giá.

- Người tham dự phiên đấu giá không được sử dụng điện thoại và các phương tiện thông tin khác trong Phòng đấu giá.

- Người tham dự phiên đấu giá không được ghi âm, ghi hình trong Phòng đấu giá.

#### **Điều 8. Thời hạn, phương thức nộp tiền sử dụng đất:**

- Thời hạn nộp tiền: Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025, Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Gia Viên:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế 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.

- 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 15 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 45 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.

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

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại thông báo của cơ quan thuế thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình Ủy ban nhân dân phường Gia Viên 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.

- Phương thức nộp: Nộp bằng tiền mặt, hoặc chuyển khoản vào số tài khoản theo Thông báo của cơ quan thuế.

### **Điều 9. Giao đất, cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất**

Sau khi người trúng đấu giá cung cấp chứng từ nộp đủ tiền và hồ sơ liên quan, cơ quan có chức năng quản lý đất tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa và hoàn thiện hồ sơ chuyển cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

### **Điều 10. Quyền lợi và nghĩa vụ của Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

#### 10.1. Quyền lợi:

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, được giao đất để tiến hành triển khai việc xây dựng nhà ở theo quy định tại hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất;
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất hoặc kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu đất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung trong khu vực;
- Được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trúng đấu giá;
- Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

#### 10.2. Nghĩa vụ:

- Ký biên bản đấu giá;
- Thực hiện đúng quy định của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành tại Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Gia Viên về việc Phê duyệt phương án đấu giá và giá khởi điểm quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 – giai đoạn 1, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng; Quy chế này và theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện đúng các nội dung cụ thể trong Biên bản đấu giá và Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền;
- Chấp hành xây dựng công trình theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt cho khu vực đất đấu giá và các quy định khác về quản lý đầu tư và xây dựng công trình;
- Chấp hành các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan đến việc sử dụng đất

trong khu vực; Chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan chức năng trong quá trình đầu tư xây dựng công trình;

- Nộp đủ, đúng thời hạn số tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá đã được phê duyệt; Nộp các khoản thuế, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 11. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quá trình tổ chức đấu giá đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác.**

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

đ) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

e) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

g) 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.

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

**Điều 12. Xử lý vi phạm**

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

a) Có các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản, Điều 11 Quy chế này;

b) Là người đã trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

12.2. Người tham dự phiên đấu giá không được hoàn trả tiền đặt trước, nếu vi phạm một trong những quy định sau:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

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

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

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

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

Những quy định khác chưa được ghi trong Quy chế này sẽ được thực hiện theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành tại Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường Gia Viên về việc Phê duyệt phương án đấu giá và giá khởi điểm quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Đông Khê 2 – giai đoạn 1, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng và theo quy định của pháp luật.



**Trần Thanh Cường**