

Số: 51/QCDG-NAPHP

Hải Phòng, ngày 05 tháng 5 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG 20 LÔ ĐẤT Ở TẠI VỊ TRÍ QUY HOẠCH ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN XUÂN TRÌ, XÃ TÂN QUANG (CŨ) NAY LÀ XÃ HỒNG CHÂU, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày ngày 27/6/2024 của Quốc hội;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 50/2026/HĐDVĐGTS ngày 05/5/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng với Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – Chi nhánh Hải Phòng. Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – Chi nhánh Hải Phòng (gọi tắt là Công ty) ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư xã Hồng Châu như sau:

I - Nội quy phiên đấu giá tài sản

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.
- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là đại biểu, khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự phiên đấu giá.
- Người tham gia đấu giá thực hiện nghiêm túc các qui định tại cuộc đấu giá như sau:
 - + Phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành.
 - + Phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.
 - + Không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.
 - + Không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá.
 - + Không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.
 - + Phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.
 - + Xuất trình Căn cước công dân hoặc hộ chiếu khi điểm danh vào hội trường đấu giá.
- Người trúng đấu giá ký nhận lô đất theo thứ tự dưới sự hướng dẫn của người điều hành cuộc đấu giá.

II - Quy chế cuộc đấu giá tài sản

1. Tài sản đấu giá

Quyền sử dụng 1.990,5m² đất ở, được chia thành 20 lô đất tại điểm dân cư mới thôn Xuân Trì, xã Tân Quang (cũ) nay là xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng. Cụ thể như sau:

- Từ lô L01 đến lô L20

(theo bản vẽ quy hoạch chi tiết các lô đất kèm theo hồ sơ).

2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá

(theo Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 19/3/2026 của UBND xã Hồng Châu)

- Từ lô L03 đến lô L17 (15 lô): **10.000.000 đồng/m² (Mười triệu đồng một mét vuông)**

- Lô L01, L02, L18, L19, L20 (05 lô): **7.000.000 đồng/m² (Bảy triệu đồng một mét vuông)**

(Mức giá trên đã bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo báo cáo kinh tế kỹ thuật 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 qui định hiện hành)

3. Thời gian, địa điểm xem tài sản, bán hồ sơ, tiếp nhận phiếu tham gia đấu giá và tiếp nhận phiếu trả giá

a, Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ 8 giờ ngày 07/5/2026 đến 16 giờ ngày 15/5/2026 (trong giờ hành chính) tại điểm dân cư mới thôn Xuân Trì, xã Tân Quang (cũ) nay là xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng.

b, Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 8 giờ ngày 07/5/2026 đến 11 giờ ngày 20/5/2026 (trong giờ hành chính);

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 8 giờ ngày 07/5/2026 đến 15 giờ ngày 20/5/2026 (trong giờ hành chính);

+ Địa điểm: Tại trụ sở UBND xã Hồng Châu, TP Hải Phòng; địa chỉ: Thôn Tuy Lai, xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng hoặc tại Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú; địa chỉ: Tầng 4 tòa nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, TP. Hà Nội

c, Thời gian tiếp nhận phiếu trả giá: Từ 8 giờ ngày 19/5/2026 đến 15 giờ ngày 20/5/2026 (trong giờ hành chính);

*** Địa điểm:** Tại trụ sở UBND xã Hồng Châu, TP Hải Phòng; địa chỉ: Thôn Tuy Lai,

xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng

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

- Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: Từ 8 giờ ngày 07/5/2026 đến 15 giờ ngày 20/5/2026 (trong giờ hành chính) Tại trụ sở UBND xã Hồng Châu, TP Hải Phòng

- Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký trực tiếp với Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – Chi nhánh Hải Phòng; Khách hàng có quyền đăng ký tham gia đấu giá cả 20 lô đất nhưng mỗi lô đất chỉ được đăng ký 01 hồ sơ tham gia đấu giá.

5. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

a. **Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 8 giờ 00 phút ngày 24/5/2026.**

b. Địa điểm: tại hội trường UBND xã Hồng Châu, TP Hải Phòng

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước

STT	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ	Tiền đặt trước
	Số hiệu lô đất	D.tích (m2)	đồng/m2	đồng/lô đất	(đồng/h.sơ)	(đồng/lô đất)
1	Lô L01	116,5	7.000.000	815.500.000	100.000	163.100.000
2	Lô L02	121,5	7.000.000	850.500.000	100.000	170.100.000
3	Lô L03	114,0	10.000.000	1.140.000.000	200.000	228.000.000
4	Lô L04	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
5	Lô L05	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
6	Lô L06	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
7	Lô L07	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
8	Lô L08	121,0	10.000.000	1.210.000.000	200.000	242.000.000
9	Lô L09	121,0	10.000.000	1.210.000.000	200.000	242.000.000
10	Lô L10	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
11	Lô L11	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
12	Lô L12	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
13	Lô L13	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000

14	Lô L14	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
15	Lô L15	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
16	Lô L16	90,0	10.000.000	900.000.000	100.000	180.000.000
17	Lô L17	136,5	10.000.000	1.365.000.000	200.000	273.000.000
18	Lô L18	90,0	7.000.000	630.000.000	100.000	126.000.000
19	Lô L19	90,0	7.000.000	630.000.000	100.000	126.000.000
20	Lô L20	90,0	7.000.000	630.000.000	100.000	126.000.000
Tổng cộng		1.990,5				

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 8 giờ ngày 07/5/2026 đến 17 giờ ngày 20/5/2026

(theo báo có của ngân hàng về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú, nếu khoản tiền đặt trước báo có về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú sau 17 giờ 00 phút ngày 20/5/2026 sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá)

Nộp tiền đặt trước: Khách hàng nộp tiền vào số tài khoản ngân hàng của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú theo nội dung sau:



- Đơn vị thụ hưởng: CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

- Số tài khoản: 2233.83.83.83 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)

- Số tiền nộp:

- Nội dung nộp tiền: Họ và tên, Số căn cước CD, nộp tiền đặt trước đấu giá lô đất :....., xã Hồng Châu

Ví dụ các cách viết nội dung nộp tiền đặt trước:

- Nguyễn Văn A, 030081018165, nộp tiền đặt trước đấu giá lô đất **L03**, xã Hồng Châu
- Nguyễn Văn A, 030081018165, nộp tiền đặt trước đấu giá lô đất **03**, xã Hồng Châu

(Lưu ý: Ghi đúng **Họ và tên** của người đứng tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trường hợp nộp tiền đặt trước vẫn Ghi **Họ và tên** người đứng tên trong phiếu đăng ký, số căn cước công dân, đồng thời ghi cụ thể số hiệu lô đất và ghi đầy đủ địa chỉ của lô đất (cụ thể là xã Hồng Châu). Nếu không nộp đúng số tiền qui định và nội dung nộp tiền không ghi đầy đủ họ và tên của người tham gia đấu giá, số hiệu lô đất và địa chỉ của lô đất đã đăng ký đấu giá thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Trường hợp khi tiền đặt trước đã về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú thì không được điều chỉnh thay đổi nội dung gồm: Họ tên người tham gia đấu giá, số hiệu lô đất đặt mua)

- **Khách hàng nộp tiền đặt trước tách riêng theo từng lô đất đã đăng ký (không nộp gộp nhiều lô đất trên cùng 1 lệnh chuyển tiền hoặc cùng 1 ủy nhiệm chi); không nộp thừa hoặc thiếu số tiền đặt trước theo lô đất đã đăng ký; hết thời gian qui định nếu nộp thừa hoặc thiếu số tiền đặt trước theo lô đất đăng ký là không hợp lệ. Đối với khách hàng nộp thiếu tiền đặt trước có thể nộp bổ sung số tiền còn lại theo lô đất đã đăng ký trong thời gian qui định.**

- Khách hàng không trúng đấu giá sẽ được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Số tiền đặt trước không tính lãi - phí rút tiền tại ngân hàng do khách hàng tự chi trả

7. Hình thức, phương thức đấu giá tài sản

a, Hình thức đấu giá: Trả giá bằng bỏ phiếu gián tiếp quyền sử dụng 01m² (một mét vuông) đất cho từng lô đất (trả giá tròn hàng trăm nghìn đồng)..

Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất hoặc bằng giá khởi điểm

Sau khi khách hàng ghi phiếu trả giá xong, tự khách hàng niêm phong phiếu giá, ký niêm phong vào phong bì của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – CN Hải Phòng, mỗi phiếu giá được niêm phong vào một phong bì (*ngoài phong bì ghi rõ họ và tên, địa chỉ người đăng ký đấu giá, số hiệu lô đất*).

b, Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

c. Cách thức trả giá: người tham gia đấu giá trả giá cho 01m² (một mét vuông) quyền sử dụng đất, giá trả tròn số đến hàng trăm ngàn (nghìn) đồng của lô đất khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. (*quy định tại mục 7 khoản II phương án số 01/PAĐG-KT ngày 17/3/2026 của phòng Kinh tế xã Hồng Châu*)

VD: giá khởi điểm là 10.000.000 đồng/m².

+ Khách hàng trả giá đúng: 11.600.000đ/m², 12.500.000 đ/m², 15.000.000 đ/m²

+ Khách hàng trả giá sai: 11.650.000đ/m², 13.510.000 đ/m². (bị loại)

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá lô đất nào thì phải nộp tiền đặt trước, phiếu giá đối với lô đất đó, nếu phiếu giá của khách hàng ghi không đúng với lô đất đã đăng ký (theo phiếu đăng ký), nộp tiền đặt trước thì coi là không hợp lệ và bị loại (không được xét trúng đấu giá).

Trường hợp khách hàng mua nhiều hồ sơ đấu giá, nhưng khi nộp tiền đặt trước ít hơn (VD: mua 5 hồ sơ, nhưng chỉ nộp tiền đặt trước 3 hồ sơ) thì khách hàng đó chỉ đủ điều kiện đấu giá với những hồ sơ đã nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá ghi phiếu giá và nộp lại cho Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – CN Hải Phòng trong thời gian quy định. Khách hàng ghi rõ, họ và tên, địa chỉ ; số hiệu, vị trí lô đất ngoài phong bì trước khi bỏ vào hòm phiếu.

8. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ

a. Phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ

- Phiếu trả giá do Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – CN Hải Phòng phát hành và được đóng dấu treo.

- Phiếu không bị rách nát và phải đọc được rõ các nội dung trong phiếu;

- Phiếu trả giá không được viết bằng bút chì tẩy, bút mực đỏ, viết bằng hai loại mực khác nhau;

- Nếu viết sai phải gạch đi viết lại và ký vào bên cạnh chỗ viết lại, không được tô sửa lại nét viết.

- Phiếu trả giá đánh dấu lô đất đặt mua đúng với phiếu đăng ký tham gia đấu giá và số tiền đặt trước theo qui định.

- Phiếu trả giá phải đánh dấu lô đất đăng ký tham gia đấu giá và chỉ được đánh dấu cho một lô đất

- Giá trả hợp lệ: Là giá trả ghi trong phiếu đấu giá để trả giá cho 1m² đất, mức giá trả phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm ;

+ Phần trả giá phải ghi bằng số và bằng chữ và giá trả phải tròn số đến hàng trăm nghìn (ngàn) đồng. Trường hợp không ghi mức giá đặt mua bằng số thì sẽ lấy số tiền ghi bằng chữ làm căn cứ xác định kết quả trả giá.

- Phiếu trả giá được Đấu giá viên công bố là phiếu hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

- Trường hợp trả giá ghi bằng số và bằng chữ không khớp nhau hoặc không ghi mức giá đặt mua bằng số thì sẽ lấy mức giá ghi bằng chữ làm căn cứ xác định kết quả trả giá.

- Phiếu trả giá ghi đầy đủ họ và tên, địa chỉ của người tham gia đấu giá.

b. Phiếu trả giá không hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

- Là phiếu không đáp ứng đầy đủ các nội dung theo quy định và được Đấu giá viên công bố là Phiếu trả giá không hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

- Phiếu giá trả số tiền không đúng với quy định.

- Phiếu giá trả giá ghi bằng chữ không rõ ràng sử dụng ký hiệu viết tắt.

- Phiếu giá chỉ ghi trả giá bằng số nhưng không ghi bằng chữ hoặc ghi bằng chữ không đầy đủ.

- Phần ghi giá trả bằng chữ nhưng lại ghi vừa bằng số vừa bằng chữ. Ví dụ: giá trả 10.800.000đ: trong phần bằng chữ ghi *10 triệu tám trăm nghìn* hoặc *Mười lăm triệu 8 trăm nghìn đồng*.

- Phiếu trả giá không đánh dấu vào vị trí lô đất đấu giá hoặc đánh dấu từ 2 vị trí lô đất đặt mua trở lên; không ghi đồng thời vào cả 2 vị trí là phần khai Họ và tên và phần xác nhận ký, ghi rõ họ tên của phiếu giá (*trường hợp này không xác định được người trả giá nên phiếu giá không hợp lệ*)

- Lô đất đặt mua trong phiếu trả giá không đúng với đơn đã đăng ký hoặc với số tiền đặt trước đã quy định.

- Trường hợp 01 khách hàng có từ 02 phiếu giá trở lên trả giá cho cùng 01 lô đất.

9. Qui định đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp

Căn cứ qui định tại Điều 43 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày ngày 27/6/2024 của Quốc hội;

a. Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được nộp cho Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – Chi nhánh Hải Phòng để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

- Thời gian tiếp nhận phiếu trả giá: **Từ 8 giờ ngày 19/5/2026 đến 15 giờ ngày 20/5/2026 (trong giờ hành chính);**

* **Địa điểm:** Tại trụ sở UBND xã Hồng Châu, TP Hải Phòng; địa chỉ: Thôn Tuy Lai, xã Hồng Châu, thành phố Hải Phòng

b. Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên mời đại diện người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

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

- Công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

10. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá, điều kiện để tổ chức đấu giá:

a, Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

- Thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày ngày 27/6/2024 của Quốc hội, các văn bản hướng dẫn thi hành và theo phương án đã được duyệt. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tiền đặt trước được làm tròn số đến số hàng nghìn

- Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại Điều 119 và điều 120 và bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật đất đai năm 2024, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá: Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người đại diện của hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá.

- Khách hàng tuân thủ quy chế đấu giá và chấp nhận giá khởi điểm khi đăng ký tham gia đấu giá.

- Khách hàng mua hồ sơ, nộp: phiếu đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước đúng quy định tại Quy chế về thời gian và số tiền phải nộp.

b, Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá, phải đảm bảo các nội dung sau:

+ **Mua hồ sơ đúng theo qui định tại qui chế đấu giá. Người tham gia đấu giá là người đứng tên mua hồ sơ.**

+ **Nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – CN Hải Phòng phát hành. Trong phiếu ghi đầy đủ Họ và tên, địa chỉ người tham gia đấu giá, lô đất đăng ký đấu giá và các nội dung trong phiếu.**

+ **Nộp bản sao Căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn thời hạn.**

+ **Nộp tiền đặt trước đúng theo quy định tại quy chế đấu giá.**

+ **Nộp phiếu trả giá đúng theo quy định tại quy chế đấu giá.**

- Trường hợp cá nhân, chủ hộ uỷ quyền cho người khác thay mặt mình đăng ký, tham gia đấu giá thì phải có Văn bản uỷ quyền được chứng thực của UBND cấp xã hoặc cơ quan Công chứng và kèm theo Căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người được uỷ quyền.

(Lưu ý: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thiếu một trong những điều kiện nêu trên sẽ không được tham dự đấu giá).

c, Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá: Tại mỗi lô đất đấu giá phải có từ 02 khách hàng đủ điều kiện trở lên đăng ký tham gia đấu giá.

11. Đối tượng không được tham gia đấu giá

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

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện việc đấu giá; 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.

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của Pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó. (*Qui định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản*)

12. Xử lý các trường hợp phát sinh trong phiên đấu giá (Điều 50, 51 Luật đấu giá tài sản)

- Trường hợp lô đất có từ 2 khách hàng trở lên đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện, nhưng khi mở niêm phong bì phiếu giá chỉ có 01 khách hàng ghi phiếu giá và trả giá đúng quy định, thì lô đất đó coi như không đủ điều kiện đấu giá.

- Trường hợp phiếu giá của khách hàng tham gia đấu giá ghi thiếu thông tin (*Số Chứng minh nhân dân, ngày và nơi cấp; ghi thiếu thông tin người trả giá tại 1 trong 2 vị trí (Phần khai ghi Họ và tên hoặc phần xác nhận ký – ghi rõ họ và tên)*) thì người điều hành cuộc đấu giá cho bổ sung để hoàn thiện trước khi công bố giá trả của các khách hàng.

- Trường hợp người tham gia đấu giá ghi mức giá đặt mua bằng số và bằng chữ không khớp nhau thì lấy số tiền ghi bằng chữ làm căn cứ xác định kết quả trả giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá không ghi mức giá đặt mua bằng số thì sẽ lấy số tiền ghi bằng chữ làm căn cứ xác định kết quả trả giá.

- Mức giá trả bằng số và bằng chữ tại phiếu giá đều được xác định trả bằng tiền Việt Nam đồng cho một mét vuông quyền sử dụng đất.

- Trường hợp lô đất đưa ra đấu giá tại cuộc 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 được đấu giá tiếp và bắt đầu từ giá của người trả liền kề, hình thức đấu giá bằng lời nói hay trả giá trực tiếp do đấu giá viên quyết định. Nếu không có ai tham gia đấu giá tiếp thì lô đất đó là lô đất đấu giá không thành.

- Trường hợp sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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 trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. (*Điều 51 Luật đấu giá tài sản*)

- Khách hàng đã đủ điều kiện tham gia đấu giá (đã bỏ phiếu giá vào hòm phiếu) và đã nộp tiền đặt trước đúng, đủ và đúng thời gian qui định thì phải tham gia không được rút lại (trừ trường hợp bất khả kháng).

- 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. 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 người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. (Điều 43 Luật đấu giá tài sản)

- Trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và sẽ không được nhận lại tiền đặt trước (Theo Khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản)

13. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

a. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

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 đìm 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 (theo khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản);

- 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.

b. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

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

- 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 đấu giá tài sản;
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;
- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản.

14. Được lấy tiền đặt trước trong các trường hợp sau (theo khoản 3, khoản 4 điều 39 Luật Đấu giá tài sản)

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai;
- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp thuộc đối tượng không được lấy lại tiền đặt trước.
- Trường hợp người trúng đấu giá bổ sung từ chối kết quả trúng đấu giá (theo khoản 1, điều 51 Luật Đấu giá tài sản).

*** 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).**

15. Trách nhiệm của khách hàng trúng đấu giá:

- Khách hàng trúng đấu giá phải ở lại ký biên bản cuộc đấu giá và ký nhận lô đất ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá, nếu không ở lại ký biên bản bị coi như từ chối ký biên bản và được xử lý theo quy định pháp luật;
- Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đúng thời gian, đúng địa điểm theo thông báo của cơ quan Thuế. **Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá được** thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế
- Trong thời gian 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.
- 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 sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế 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.

- Cơ quan thuế thông báo cho Phòng Kinh tế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

16. Quyền và nghĩa vụ của Đấu giá viên - người điều hành cuộc đấu giá

a. Quyền của Đấu giá viên (*theo khoản 1, Điều 19, Luật Đấu giá tài sản*).

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá;
- 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 Luật Đấu giá tài sản;
- Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, đim giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. 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 Đấu giá tài sản;
- Tuân thủ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức đấu giá tài sản về cuộc đấu giá do mình thực hiện;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

17. Xử lý vi phạm

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

Mọi chi tiết liên hệ Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – CN Hải Phòng; Địa chỉ: Phố Bá Liễu, khu 5, phường Tân Hưng, TP Hải Phòng. Điện thoại 0914.339901.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
NHẤT AN PHÚ – CN HẢI PHÒNG**

