

Số: 01.01/2026/QC-ĐGTS

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2026

## QUY CHẾ PHIÊN ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

“Quyền sử dụng 427,5 m<sup>2</sup> đất ở, được chia thành 03 lô, tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, Vạn tải Đông (01 lô). Điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liên (02 lô), xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng”

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

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

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

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

*Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ- UBND Ngày 28/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liên, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ Quyết định số 1079/QĐ- UBND Ngày 28/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc phê duyệt giá khởi điểm làm có sở đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liên, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ Quyết định số 1085/QĐ- UBND Ngày 01/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liên, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản: 01/2026/HĐĐG/UBND- LANDPRO giữa UBND xã Nam Sách với Công ty đấu giá hợp danh Landpro.*

Công ty đấu giá hợp danh Landpro ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản theo hình thức đấu giá “**Bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng cho từng lô đất, tại hội trường**” gồm các điều khoản với nội dung dưới đây.

**ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẦU GIÁ, PHƯƠNG THỨC, HÌNH THỨC ĐẦU GIÁ VÀ**

## **THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT.**

### **1. Tài sản đấu giá:**

- Là quyền sử dụng 427,5 m<sup>2</sup> đất ở, được chia thành 03 lô, tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, Vạn tải Đông (01 lô) và điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liên (02 lô), xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

- Lô đất: **L9; L02; L11;**

+ Ký hiệu của lô đất là: **L**

+ Số thứ tự của lô đất là: **9; 02; 11;**

### **2. Hình thức đấu giá:**

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 (một) vòng tại hội trường cho từng lô đất.

- Người tham gia đấu giá vào hội trường, lựa chọn lô đất ghi vào phiếu trả giá, và ghi giá trả, ....., sau đó bỏ vào hòm phiếu, theo đúng thời gian quy định;

**3. Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

**4. Mục đích sử dụng:** Đất ở.

**5. Thời hạn sử dụng đất:** Lâu dài.

### **Chú ý:**

- Người tham gia đấu giá (Khách hàng) có trách nhiệm xem xét kỹ tình trạng, hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá.

- Bán theo HIỆN TRẠNG THỰC TẾ MÀ KHÁCH HÀNG ĐÃ XEM XÉT.

- Tổ chức đấu giá không chịu trách nhiệm về tình trạng, chất lượng tài sản khi đã thông báo trước;

## **ĐIỀU 2. GIÁ KHỞI ĐIỂM, BƯỚC GIÁ, TIỀN HỒ SƠ, TIỀN ĐẶT TRƯỚC**

### **1. Giá khởi điểm:**

- Căn cứ vào quyết định phê duyệt giá khởi điểm cụ thể như sau:

1.1. Điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1), xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, Hải Dương, nay là xã Nam Sách, TP Hải Phòng có 01 lô.

- Lô đất: **L9;**

+ Giá khởi điểm: **9.999.000 đ/m<sup>2</sup>;**

+ Khoản tiền đặt trước: **181.000.000 đ/lô đất;**

1.2. Điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liên, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, nay là xã Nam Sách, TP Hải Phòng: 02 Lô.

- Lô đất: **L02; L11;**

+ Giá khởi điểm: **5.994.000 đ/m<sup>2</sup>;**

+ Khoản tiền đặt trước: **181.000.000 đ/lô đất;**

### **2. Bước giá:**

- Bước giá là: **200.000 đ/m<sup>2</sup>/bước giá** (Hai trăm nghìn đồng một bước giá).

- Áp dụng cho tất cả các lô đất đấu giá;

### **3. Tiền hồ sơ:**

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

+ Đối với nhưng lô đất có giá trị dưới 1 tỷ đồng, tiền hồ sơ là: 100.000đ/bộ hồ

sơ/lô đất;

+ Đối với những lô đất có giá trị từ 1 tỷ đồng trở lên, tiền hồ sơ là: 200.000 đ/bộ hồ sơ/lô đất;

#### 4. Tiền đặt trước:

- Khoản tiền đặt trước của mỗi lô đất là: **181.000.000 đ/lô đất**;

#### ❖ Chú ý:

- Để tiện cho khách hàng nộp khoản tiền đặt trước, CTy Landpro đặt cho Điểm dân cư mới Quán Táo 3 và điểm dân cư Bãi La, thôn phù Liên, xã Nam Sách là “**Vị trí 1**”.

- Các lô đất thuộc vị trí 1, có mức tiền đặt trước là: **181.000.000 đ/lô đất**.

5. Bảng kê chi tiết vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước, bước giá, của lô đất đấu giá. Chi tiết theo bảng kê dưới đây:

STT	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ (đ/lôđất)	Tiền đặt trước (đ/Lô đất)	Bước giá (đ/m <sup>2</sup> )
	Lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )	Thành tiền/lô đất			
<b>1. Điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông = 01 Lô</b>							
1	L9	104,5	9.999.000	1.044.895.500	200.000	181.000.000	200.000
<b>2. Điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liên = 02 Lô</b>							
2	L02	151	5.994.000	905.094.000	100.000	181.000.000	200.000
3	L11	172	5.994.000	1.030.968.000	200.000	181.000.000	200.000
<b>Cộng</b>		<b>427,5</b>		<b>2.980.957.500</b>		<b>543.000.000</b>	

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

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

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

**ĐIỀU 3: KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ** (Trong giờ hành chính các ngày làm việc).

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

**1.1. Bán hồ sơ:** Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

- Từ ngày 19/01/2026 đến ngày 03/02/2026;

- Riêng ngày 04/02/2026 bán hồ sơ từ 07h30' đến 11h30';

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

**Phô tô);**

- Căn cứ điểm a, khoản 1, điều 6 thông tư số 03/2025/TT- BTC ngày 22/01/2025 quy định:

+ Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng, tiền hồ sơ là 100.000 đồng/bộ hồ sơ/lô đất. Giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng thì mức thu là 200.000 đồng/bộ hồ sơ/lô đất.

+ Để tiện cho khách hàng theo dõi, hạn chế nhầm lẫn, công ty Landpro đặt là **“Phiếu trả giá có mệnh giá 100 nghìn đồng và 200 nghìn đồng”**;

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

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá sẽ được nhận 01 quyển Hồ sơ mời đấu giá, và Một đơn đăng ký tham gia đấu giá.

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá khách hàng có thể nộp trước hoặc khi kết thúc bán hồ sơ, khách hàng nộp cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ. Trường hợp khách hàng nộp đơn trước ngày kết thúc bán hồ sơ thì công ty Landpro sẽ niêm phong dán kín “Đơn đăng ký của khách hàng” để bảo mật;

### **1.2. Tiếp nhận hồ sơ:**

- Từ ngày 19/01/2026 đến ngày 03/02/2026;

- Riêng ngày 04/02/2026 tiếp nhận hồ sơ từ 7 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút;

- Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

### **1.3. Thành phần hồ sơ:**

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

#### **❖ Chú ý:**

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá khách hàng nộp cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ, chậm nhất đến 11h30' ngày 04/01/2026;

- Khách hàng đi nộp hồ sơ phải xuất trình bản chính CCCD cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu (khi cần);

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

### **2.1. Tiền đặt trước:**

- Tiền đặt trước là khoản tiền khách hàng nộp cho các lô đất đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của ba lô đất (L9; L02; L11) đều có chung một mức là: 181.000.000 đ/lô đất.

- Căn cứ vào phương án UBND xã Nam Sách phê duyệt, “Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng tại hội trường cho từng lô đất”. Người tham gia đấu giá vào hội trường, lúc đó mới lựa chọn lô đất để trả giá.

### **2.2. Thời gian nộp tiền đặt trước:**

- Khách hàng chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Landpro từ ngày 19/01/2026 đến 17h00' ngày 04/02/2026 và phải báo có trên tài khoản của Công ty Landpro chậm nhất 17h00' ngày 04/02/2026;

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

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

- Để tiện cho khách hàng nộp khoản tiền đặt trước, CTy Landpro đặt cho “Điểm dân cư Quán Táo và điểm dân cư Bãi La, thôn phù Liên”, xã Nam Sách là “**Vị trí 1**”.

- Các lô đất thuộc vị trí 1, có mức tiền đặt trước là: 181.000.000 đ/lô đất.

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

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Landpro

- Số tài khoản: 0691000425189

- Mở tại: Vietcombank - Chi nhánh Tây Hà Nội

Nội dung ghi: Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước.... lô, điểm dân cư Quán Táo- Bãi La, xã Nam Sách.



#### - Chú ý:

1. Hiện nay một số ngân hàng rất hạn chế về ký tự trong việc chuyển tiền bằng Internet Banking, do vậy khách hàng có thể ghi: Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước .... Lô, Quán Táo, Bãi La, Nam Sách, ty chúng tôi vẫn chấp nhận;

2. Khi quét mã QR nhiều ngân hàng không cho viết nội dung chuyển tiền, khách hàng không ấn lệnh chuyển tiền đi nữa, mà quay lại nhập thủ công thông tin tài khoản để ghi rõ nội dung nộp tiền đặt trước.

*Ví dụ:* Hoàng Văn Cường-0300578916, nộp tiền đặt trước 02 lô, Quán Táo- Bãi La, Nam Sách;

- Nội dung nộp tiền đặt trước nhất thiết phải ghi (**Họ tên, Địa danh**). Nếu thiếu một trong “**Hai**” nội dung này thì khoản tiền đặt trước sẽ không hợp lệ.

#### - **Chi tiết cụ thể:**

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

+ Địa danh: Quán Táo- Bãi La, Nam Sách; Hoặc Quán Táo Nam Sách; Hoặc Bãi La, Nam Sách; Hoặc “**Vị trí 1**”;

Ghi chú: Khách hàng ghi nội dung “**Địa danh**” như trên sẽ được hiểu là khách hàng được phép trả giá cho 01 trong 3 lô đất (**L9; L02; L11**) tại quy chế này;

2.3.2. Trường hợp “**Nộp hộ**” khoản tiền đặt trước.

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

2.3.3. Trường hợp “**Nộp gộp nhiều lô đất**” cho cùng một vị trí (**Vị trí 1**).

- Người tham gia đấu giá nếu nộp từ 2 lô trở lên trong cùng một vị trí thì có thể nộp gộp số tiền, ban tổ chức vẫn công nhận là hợp lệ. (**Xem ví dụ 3**).

2.3.4. Người tham gia đấu giá tuyệt đối “**không được nộp gộp các lô đất ở vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3 với nhau**”, Nếu số tiền đặt trước của các lô đất không cùng một vị trí

nhưng khách hàng vẫn “**Nộp gộp**” trong một giấy chuyển tiền hoặc cùng 1 Lệnh chuyển tiền thì toàn bộ số tiền đó sẽ không hợp lệ (**Xem ví dụ 4**)

#### 2.3.5. Trường hợp nộp thừa tiền..

- Nhiều khách hàng do tính nhầm nên số tiền đặt trước cho các lô đất trong cùng một vị trí thừa tiền, thì số tiền đặt trước cho các lô đất đó vẫn hợp lệ. (**Xem ví dụ 5**).

#### 2.3.6. Không được tra soát từ vị trí này sang vị trí khác.

- Khách hàng không được tra soát khoản tiền đặt trước từ vị trí này sang vị trí khác. Hoặc khi nộp tiền quên không ghi nội dung thì được phép tra soát nội dung, và phải có xác nhận của Ngân hàng. Tra soát đó phải nộp cho CTy chúng tôi chậm nhất là kết thúc bán hồ sơ. Trường hợp gấp quá khách hàng có thể chụp gửi qua Zalo cho chúng tôi, thời gian được tính trên Zalo. Số Zalo: **0983.272.818** hoặc Zalo số: **0986.738.168**. (**Xem ví dụ 6**).

### 4. Thời gian đi xem tài sản đấu giá.

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá có thể tự đến xem khu đất đấu giá hoặc đăng ký trước và tập trung tại trụ sở UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng từ ngày 26/01/2026 đến ngày 28/01/2026 để đi xem thực tế khu đất;

- Địa điểm xem tài sản: Tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Van Tải Đông và điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liễn, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng (Nơi có lô đất bán đấu giá);

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

#### 5.1. Khách hàng làm thủ tục điểm danh, ký nhận phiếu giá:

- Khách hàng tham gia đấu giá có mặt tại sảnh hội trường UBND xã Nam Sách từ **07 giờ 20 phút** để làm thủ tục ký **nhận phiếu trả giá, nhận thẻ đấu giá**, sau đó vào trong hội trường, ngồi đúng vị trí quy định của ban tổ chức đã sắp xếp;

#### 5.2. Thời gian tổ chức phiên đấu giá được tổ chức bắt đầu vào hồi:

**08 giờ 30 phút ngày 08/02/2026 (Chủ nhật)**

#### ❖ Lưu ý (01):

- Khi đến tham gia đấu giá, Khách hàng phải mang theo căn cước công dân (**bản chính**), để làm thủ tục ký nhận thẻ đấu giá, nhận phiếu trả giá. Trường hợp ủy quyền thì phải có giấy “Ủy quyền bản chính” nộp cho ban tổ chức;

- Khách hàng mang theo giấy nộp tiền, trường hợp nộp bằng internet Banking thì khách hàng phải in sao kê để ban tổ chức đối chiếu;

- Trường hợp người tham gia đấu giá (**vắng mặt tại phiên đấu giá**), mà không có lý do chính đáng, không thuộc trường hợp bất khả kháng sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước (Điểm a, khoản 6, điều 39 luật đấu giá);

#### 5.3. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

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

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

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

1.1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng

lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật Đất đai 2024;

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

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

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

- Không có vi phạm pháp luật kinh tế.

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

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

- Có đủ điều kiện về năng lực tài chính.

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

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro cùng với phòng Kinh tế chốt danh sách những khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định;

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

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

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

- Đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu lô đất, thì phải nộp đầy đủ tiền đặt trước cho bấy nhiêu lô đất đăng ký và cũng chỉ được ghi phiếu trả giá cho những lô đất mình đã nộp đủ khoản tiền đặt trước;

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

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

- Khách hàng phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đăng ký tham gia đấu giá của mình, và khẳng định chắc chắn rằng “**Một hộ gia đình chỉ cử một người đại diện tham gia đấu giá ở một vị trí**” có nghĩa rằng, một hộ gia đình chỉ có duy nhất 01 người được trả giá cho các lô đất thuộc *Vị trí 1*.

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

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

#### **Lưu ý (02):**

- Những người tham gia đấu giá trong cùng một phiên đấu giá có khoản tiền đặt trước bằng nhau thì không được ủy quyền cho nhau tham gia đấu giá.

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

### **ĐIỀU 5: PHIẾU TRẢ GIÁ, CÁCH THỨC TRẢ GIÁ, THỜI GIAN GHI PHIẾU TRẢ GIÁ.**

#### **1. Khoản tiền đặt trước.**

Các Lô đất có khoản tiền đặt trước bằng nhau (181.000.000 đ/lô đất);

- Điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông: 01 lô (Lô L9).

+ Giá khởi điểm: 9.999.000 đ/m<sup>2</sup>;

- Điểm dân cư mới Bãi La, thôn Phù Liễn: 02 lô (Lô L02; L11).

+ Giá khởi điểm: **5.994.000 đ/m<sup>2</sup>**;

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

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

+ Ký hiệu của lô đất là (L);

+ Số thứ tự của lô đất là (9; 02; 11);

+ Địa danh: “*Quán Táo- Bãi La, Nam Sách*”; Hoặc “*Quán Táo, Nam Sách*”;  
Hoặc “*Bãi La, Nam Sách*”; hoặc “*Vị trí 1*”;

- Các lô đất có ký hiệu giống nhau, và số thứ tự của lô đất không trùng nhau. Tuy nhiên sẽ trùng với các lô đất khác trong cùng một phiên đấu giá, chính vì vậy khách hàng phải ghi chi tiết cụ thể “*Địa danh*” trong phiếu trả giá;

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

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

(ví dụ: *L09, hoặc L9; L02, hoặc L2; ...vv..*);

## **3. Phiếu trả giá.**

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

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

+ Ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá;

+ Ghi Giá khởi điểm.

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

+ Ghi địa danh

+ Ghi giá trả.

+ Ký tên người trả giá.

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

- Khách hàng mua “*Hồ sơ mời đấu giá*” sẽ được nhận 01 hồ sơ mời đấu giá và 01 đơn đăng ký tham gia đấu giá;

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

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

- *Phiếu trả giá giao cho khách hàng mua hồ sơ giữ và quản lý, bảo mật, khách hàng phải tự ghi các thông tin, tự trả giá, tự ký vào phiếu trả giá và tự bảo mật. Do vậy khách hàng phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về chữ ký, giá trả ghi trong phiếu giá của mình. Trường hợp phiếu trả giá của khách hàng để cho người khác ký tên mình hoặc ký thay mình hoặc người khác trả giá....., nếu cơ quan chức năng phát hiện, khách*

hàng có phiếu trả giá đó sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật tùy theo mức độ hậu quả gây ra;

#### 4. Cách thức trả giá:

- Căn cứ vào bản đồ phân lô.
- + Lô đất có ký hiệu là: (L).
- + Số thứ tự của lô đất là: (9; 02; 11).
- Phiếu giá, Công ty đã ghi sẵn ký hiệu của lô đất, khách hàng chỉ ghi số thứ tự của lô đất (thửa đất), hoặc có thể ghi cả ký hiệu lô đất (L) hoặc không ghi ký hiệu, thì phiếu giá đó vẫn được coi là hợp lệ.
- Đối với những lô đất có số thứ tự dưới 10, Người tham gia đấu giá có thể ghi cả số không (0) đằng trước hoặc không ghi thì phiếu giá đó vẫn hợp lệ.
- Mỗi phiếu trả giá tương đương với “Một lô đất đấu giá”.
- **Giá trả được tính cho 1 (một) mét vuông đất.**
- Bước giá: **200.000 đ/m<sup>2</sup>/bước giá.**
- Mỗi người chỉ được đăng ký tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất (Một hồ sơ trên một lô đất) do vậy mỗi lô đất khách hàng chỉ được ghi vào 1 (một) tờ phiếu trả giá, nếu một lô đất khách hàng ghi hai phiếu trả giá bỏ vào hòm phiếu thì cả 2 phiếu trả giá của lô đất đó không hợp lệ;
- Khách hàng Đăng ký lô đất “**Nộp tiền đặt trước ở mức nào**” thì ghi phiếu trả giá cho lô đất “**Nộp tiền đặt trước ở mức đấy**”, nếu trả nhầm sang lô đất có mức tiền đặt trước khác, thì phiếu giá đó không hợp lệ, sẽ bị loại.
- Khách hàng ghi đầy đủ các thông tin vào trong phiếu trả giá.
- Nếu số tiền ghi bằng số và số tiền ghi bằng chữ không thống nhất với nhau thì ban tổ chức lấy số tiền ghi bằng chữ;
- Nếu phiếu trả giá chỉ ghi số tiền bằng số mà không ghi số tiền bằng chữ, thì phiếu giá đó không hợp lệ.
- Nếu số tiền chỉ ghi bằng chữ mà không ghi bằng số thì phiếu giá đó vẫn hợp lệ;
- Số tiền ghi bằng chữ phải có nghĩa để mọi người hiểu được việc trả giá của mình, nếu không có nghĩa mọi người không hiểu được việc trả giá là bao nhiêu tiền thì phiếu trả giá đó sẽ coi là không hợp lệ, phiếu giá đó sẽ bị loại.

#### ❖ CÔNG THỨC TRẢ GIÁ CHUNG CHO TẤT CẢ CÁC VÒNG ĐẤU:

$$\text{GIÁ TRẢ HỢP LỆ} = \text{GIÁ KHỞI ĐIỂM CỦA 1 MÉT VUÔNG} + (N \times \text{BƯỚC GIÁ}).$$

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

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

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

- Khách hàng trả giá phải trả đúng bước giá, không được trả lẻ bước giá (một bước giá; hoặc hai bước giá hoặc ba bước giá;.....vv.);

Chú ý: Trường hợp khách hàng viết sai, viết nhầm..., khách hàng đề nghị ban tổ chức sẽ đổi cho phiếu giá mới;

## 5. Phiếu giá hợp lệ.

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

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

- Giá trả cho một mét vuông đất;

- Giá trả hợp lệ là giá trả (tối thiểu) phải bằng giá khởi điểm và cộng thêm ít nhất một hoặc nhiều bước giá;

- **Chú ý:**

+ **Nếu khách hàng trả sai bước giá thì phiếu giá đó sẽ không hợp lệ;**

+ Phiếu giá phải ghi đúng lô đất đăng ký có mức giá nộp tiền đặt trước 181 triệu đồng/lô đất, và phải đúng mệnh giá đã ghi trong phiếu trả giá của từng lô đất (**Mệnh giá mỗi phiếu trả giá là: 100.000đ; 200.000đ**);

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

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

- Phiếu trả giá đúng với lô đất “**cùng một mức tiền đặt trước**” mà khách hàng đã đăng ký trong đơn.

- Lô đất, khách hàng có thể ghi cả ký hiệu (L) hoặc không ghi ký hiệu, mà chỉ cần ghi số thứ tự của lô đất là (9; 02; 11) thì vẫn được coi là hợp lệ.

(Ví dụ: L9 hoặc L09; hoặc 9, hoặc 09;...), phiếu giá vẫn hợp lệ;

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

## 6. Phiếu giá không hợp lệ:

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

- Trong phần (I) “thông tin người tham gia đấu giá”, quên không ghi rõ họ và tên, trong phần (II) “thông tin về lô đất và giá trả”, quên không ghi “Giá khởi điểm, quên không ghi số thứ tự của lô đất, quên không ghi địa danh, trả sai bước giá, hoặc quên không cộng thêm bước giá, hoặc không trả giá, quên không ký tên”;.....;

- Phiếu trả giá khách hàng chỉ ghi giá trả bằng số, quên không ghi giá trả bằng chữ;

- Phiếu trả giá bị tẩy xóa, sửa chữa, phần giá trả và viết đè giá trả lên phần tẩy xóa.....;

- Phiếu trả giá viết bằng mực đỏ, bằng bút chì...;

- Giá trả không cộng thêm bước giá, hoặc trả không đúng bước giá;

- Phiếu trả giá cho cả lô đất, “Giá khởi điểm nhân với diện tích lô đất” hoặc giá trả cao hơn “Giá khởi điểm nhân với diện tích lô đất” .....

- Phiếu giá không phải là phiếu của Công ty Landpro phát hành;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- Tất cả các phiếu giá không hợp lệ đều bị loại, không được xét giá;

#### **7. Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu của mỗi vòng đấu.**

- Tùy thuộc vào số lượng khách hàng tham gia đấu giá, đấu giá viên và chủ tài sản sẽ căn cứ vào tình hình thực tế tại phiên đấu giá để đưa ra thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, nhưng mỗi vòng không quá 30 phút;

- Thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, đấu giá viên sẽ thông báo cụ thể trước khi khách hàng tiến hành ghi phiếu trả giá;

- Sau khi cân đối thời gian ghi phiếu trả giá, đấu giá viên đã đưa ra thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, Đấu giá viên công bố trước hội trường thì mọi khách hàng đều phải theo thời gian đấu giá viên đưa ra;

- Hết thời gian quy định, khách hàng phải bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu. Tuy nhiên nếu trường hợp lượng khách hàng quá đông, tất cả các khách hàng cùng đứng lên đi về phía trước để bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu, sẽ gây dồn ứ lại ở phía trước hội trường, lúc đó ban tổ chức sẽ xác định cụ thể từng trường hợp để đảm bảo quyền lợi của khách hàng tham gia đấu giá;

*- Trường hợp hết thời gian quy định, khách hàng vẫn không bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu, mà không thuộc trường hợp ban tổ chức xác định là quá đông gây dồn ứ thì phiếu giá đó sẽ không được chấp nhận, những phiếu giá đó sẽ bị loại;*

- Vậy khách hàng phải cân đối về thời gian để ghi phiếu, sau đó bỏ phiếu giá vào hòm phiếu theo đúng thời gian quy định;

#### **➤ Chú ý:**

- Phiếu giá đã bỏ vào hòm phiếu, khách hàng không được lấy ra;
- Phiếu không hợp lệ sẽ không được xét giá.

#### **ĐIỀU 6: NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ.**

Những trường hợp được vào hội trường tham gia phiên đấu giá:

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

**1. Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm ban hành Quy chế đấu giá:** Áp dụng cho phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức “Bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng cho từng lô đất, tại hội trường tổ chức phiên đấu giá. Khách hàng vào hội trường mới lựa chọn lô đất để trả giá”;

#### **2. Đối với Khách hàng tham gia đấu giá.**

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

- Trường hợp bất khả kháng không thể có mặt tham gia đấu giá Phải báo ngay cho Công ty Landpro biết để xem xét và phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc.

- Trường hợp bị ốm đột xuất phải vào bệnh viện (Cấp cứu) điều trị thì phải có giấy xác nhận của bệnh viện nơi khách hàng đang nằm viện điều trị.

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

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

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

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

### **3. Đối với đấu giá viên, thành viên hội đồng điều hành phiên đấu giá.**

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

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

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

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

### **4. Các hành vi bị nghiêm cấm.**

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

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để tham gia phiên đấu giá, Thông đồng, móc nối với đấu giá viên hoặc thành viên Hội đồng đấu giá, tổ chức đấu giá, Khách hàng tham gia đấu giá khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá, cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây rối, phá rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.

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

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

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

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

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

- Không hút thuốc trong phòng tổ chức phiên đấu giá.

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

## **ĐIỀU 7: TRÌNH TỰ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ.**

### **1. Trình tự tổ chức tại phiên đấu giá.**

- Tại hội trường tổ chức phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, đọc tóm tắt quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá. (**điều 42 Luật đấu giá**).

- Khách hàng vào hội trường ngồi đúng mã số do ban tổ chức sắp xếp;
- Hết thời gian ghi và bỏ phiếu, tổ kiểm phiếu sẽ kiểm tra và sắp xếp các phiếu giá hợp lệ theo giá trả từ cao xuống thấp.

- Căn cứ điểm a, khoản số 26. “Sửa đổi điều 42”. Nội dung được sửa đổi như sau “... Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì *chỉ cần công bố giá trả cao nhất hợp lệ* với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá”;

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro chỉ công bố 01 (một) phiếu giá có giá trả cao nhất hợp lệ;

## 2. Xác định khách hàng trúng đấu giá

- Chỉ những phiếu giá hợp lệ mới được tiến hành xét giá.
- Đấu giá theo hình thức “**Bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (01 vòng) cho từng lô đất**”;

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

- Người có phiếu trả giá cao nhất hợp lệ, là người trúng đấu giá;

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

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

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

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

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

### ❖ Khách hàng trúng đấu giá lưu ý.

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

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

## 3. Biên bản phiên đấu giá.

- Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản Đấu giá và được lập tại phiên đấu giá, có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người

trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá và đại diện khách hàng tham gia đấu giá;

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

- Tổng số người tham gia đấu giá.

- Lô đất đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

- Giá khởi điểm.

- Vòng đấu giá

- Giá trúng đấu giá.

- Lô đất bán đấu giá thành công.

- Số người vi phạm quy chế đấu giá (Nếu có).

## **ĐIỀU 8. ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH** (Khoản 1 điều 52 Luật đấu giá)

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

- Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

- Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham gia phiên đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ;

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

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

c) Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá;

đ) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, ..., theo quy định tại Điều 50 của Luật này mà không có người trả giá tiếp;

e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá;

g) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật đấu giá.

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

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

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

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

1. Quyền lợi của khách hàng tham gia đấu giá.

- “**ĐẤU GIÁ THEO MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG**” mà khách hàng đã đi xem tài sản, trước khi nộp khoản tiền đặt trước;

- Được xem khu đất (xem tài sản đấu giá), được tham khảo hồ sơ, được giải thích những thắc mắc (nếu có) liên quan đến khu đất, trình tự, thủ tục đấu giá.

- Khách hàng có quyền đăng ký tham gia đấu giá, (Mỗi hồ sơ là một lô đất);

- **Mỗi vòng đấu**, Mỗi người chỉ được đăng ký tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất, do đó mỗi lô đất (thửa đất) chỉ có **duy nhất 01 (một) phiếu trả giá**;

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

- Khách hàng không trúng đấu giá, nếu không vi phạm quy chế và các quy định của pháp luật liên quan thì sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

- Khách hàng trúng đấu giá được nhận QSDĐ và được hưởng các quyền lợi pháp luật về đất đai.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm, thực hiện quyền, và lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá. (Khoản 1, điều 7 Luật đấu giá).

- Khách hàng tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; Trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó (Khoản 3, điều 39 Luật đấu giá).

## **2. Nghĩa vụ của khách hàng tham gia đấu giá**

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

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

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

**Chẳng hạn như:** Ba lô đất (L9; L02; L11) điểm dân cư Quán Táo, điểm dân cư Bãi La, xã Nam Sách, có mức tiền đặt trước là 181 triệu đồng/lô, khách hàng đăng ký và nộp tiền đặt trước cho mức này thì chỉ được trả giá cho các lô đất (L9; L02; L11). Nếu trả giá cho những lô không cùng chung một mức tiền đặt trước thì phiếu giá đó không hợp lệ;

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

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

- Nộp tiền đặt trước đúng đủ theo thời gian quy định; Khoản tiền đặt trước của Khách hàng phải báo có trên tài khoản của Công ty chúng tôi **chậm nhất là 17h00’ ngày 04/02/2026**;

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

- Trường hợp quá thời hạn nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế mà Khách

hàng trúng đấu giá vẫn không nộp đủ số tiền trúng đấu giá thì UBND xã Nam Sách hủy kết quả trúng đấu giá.

- Người bị hủy kết quả trúng đấu giá sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc);

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

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

- Căn cứ vào khoản 2 điều 5 luật đấu giá tài sản “Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này...”.

- Coi tất cả những lô đất nằm trong “**Vị trí 1**” là một đơn vị tài sản thì phải có ít nhất 02 người đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước thì mới đủ điều kiện để tổ chức phiên đấu giá;

- Căn cứ vào hình thức đấu giá, đấu giá bằng hình thức “**Bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá 01 vòng cho từng lô đất**”, người tham gia đấu giá vào hội trường mới tiến hành lựa chọn lô đất để trả giá. Do vậy sau khi kiểm phiếu xong, mỗi lô đất phải có ít nhất 02 phiếu trả giá, mới đủ điều kiện để tiến hành xét giá.

- Trường hợp lô đất đó chỉ có 01 người trả giá thì lô đất đó không được xét giá, coi như đấu giá không thành;

### **2. Những lô đất không đủ điều kiện để xét giá.**

- Một đơn vị tài sản chỉ có 1 người đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước;

- Là những lô đất chỉ có 1 người trả giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

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

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

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

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

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

##### **1. Hồ sơ hợp lệ.**

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

- **Thứ hai:** Đơn đăng ký tham gia đấu giá (Khách hàng ghi đầy đủ thông tin và nộp ngay cho bộ phận bán hồ sơ hoặc đến ngày kết thúc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (Chậm nhất đến 11h30' ngày 04/02/2026). Nếu khách hàng không nộp đơn đăng ký cho công ty Landpro coi như không hợp lệ;

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

##### **2. Hồ sơ không hợp lệ.**

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

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

#### **ĐIỀU 15. MỘT SỐ TÌNH HUỐNG PHÁT SINH “TẠI PHIÊN ĐẤU GIÁ”.**

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

+ Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

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

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

2. Trường hợp những người trả giá bằng nhau.

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

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

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

3. Trường hợp người tham gia đấu giá ghi chi tiết từng lô đất trong đơn đăng ký của từng vị trí thì vẫn hợp lệ. (Xem ví dụ 7).

4. Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký trong đơn lô đất ở vị trí 1, nhưng lệnh chuyển tiền lại ghi vị trí 2 thì số tiền đặt trước không hợp lệ (Xem ví dụ 8).

4. Khách hàng Đăng ký lô đất ở “*Mức nộp tiền đặt trước nào*” thì ghi phiếu trả giá cho các lô mình đã đăng ký ở mức đó, nếu ghi nhầm sang lô đất có mức nộp tiền đặt trước khác thì phiếu trả giá đó không hợp lệ (Xem ví dụ 9);

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

6. Nếu một lô đất khách hàng ghi hai phiếu trả giá (Cả 02 phiếu giá cùng trả giá cho một lô đất), thì cả 02 phiếu trả giá đó đều không hợp lệ. (Xem ví dụ 11);

7. Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm mà không theo bước giá thì không hợp lệ, sẽ bị loại. (Xem ví dụ 12);

8. Trường hợp một lô đất có 02 người trả giá, nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ, còn 01 người trả giá không hợp lệ, thì người trả giá hợp lệ cũng không được công nhận trúng đấu giá, mà lô đất đó đấu giá không thành (Xem ví dụ 13);

9. Số tiền ghi bằng chữ phải được ghi “Cụ thể số tiền trong phiếu trả giá”, số tiền ghi bằng chữ phải có nghĩa để mọi người hiểu được việc trả giá của mình, nếu không ghi cụ thể số tiền hoặc số tiền ghi không có nghĩa mọi người không hiểu được việc trả giá là bao nhiêu tiền thì phiếu trả giá đó sẽ coi là không hợp lệ. (Xem ví dụ 14);

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

+ Tại phiên đấu giá, của mỗi lô đất, người trả giá cao nhất “*rút lại giá đã trả của lô đất đó trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá*” thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và lô đất đó bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. (Xem ví dụ 15).

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

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

+ Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá, tại phiên đấu giá người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. (Xem ví dụ 16);

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

12. Trong phiếu trả giá, khách hàng có thể ghi chữ “đồng” hoặc không ghi chữ “đồng” thì phiếu trả giá đó vẫn được coi là hợp lệ. (Xem ví dụ 17);

13. Trường hợp giá trả không cộng thêm bước giá thì phiếu giá đó sẽ không hợp lệ (Xem ví dụ 18);

## **ĐIỀU 16. MỘT SỐ VÍ DỤ MINH HỌA.**

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

+ Nguyễn Văn Ka-114368965- Nộp tiền đặt trước 01 lô điểm dân cư Quán Táo, xã Nam Sách. Hoặc có thể ghi

+ Nguyễn Văn Ka-114368965- Nộp tiền đặt trước 01 lô vị trí 1, xã Nam Sách;

+ Vũ Hải Yến- 123456789- Nộp tiền đặt trước 02 lô điểm dân cư Bãi La thôn Phù Liễn, xã Nam Sách.

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

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

Nộp tiền đặt trước cho Nguyễn Văn Hải- 114368963- nộp 03 lô vị trí 1, xã Nam Sách;

3. **Ví dụ 3:** Về trường hợp “**Nộp Gộp**” khoản tiền đặt trước cùng một vị trí (**Vị trí 1**).

Ông Thường nộp gộp 03 lô, tổng tiền là 543.000.000 đồng. Nội dung ông Thường ghi chi tiết từng lô như sau:

+ Vũ Mạnh Thường-030065015895-Nộp tiền đặt trước 03 lô vị trí 1, xã Nam Sách;

4. **Ví dụ 4:** Ông Trần Văn Bôn đăng ký 5 lô đất thuộc 03 vị trí khác nhau (Vị trí 1= 03 lô= 543.000.000 đ/3 lô; Vị trí 2= 01 lô= 199.980.000đ/lô; Vị trí 3 = 01= 119.880.000 đ/lô). Tổng số tiền của 05 lô là 826.860.000đ. Ông Bôn đã nộp chung cho cả 5 lô của 03 vị trí, vào cùng một giấy chuyển tiền, do vậy toàn bộ số tiền 826.860.000 đ của ông Bôn sẽ không hợp lệ;

5. **Ví dụ 5:** Ông Bình nộp gộp cho 02 lô vị trí 1, xã Nam Sách. Tổng tiền phải nộp là 362.000.000đ, nhưng ông chỉ nộp 360.000 đ, ông tính nhầm bị thiếu 2.000.000đ, do đó ông Bình chỉ đủ điều kiện đấu 01 lô ở vị trí 1. Số tiền thừa của ông Bình, công ty sẽ chuyển trả lại sau 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

6. **Ví dụ 6:**

- Ông Trần Văn Ba nộp tiền đặt trước cho 2 lô vị trí 1, ông ra ngân hàng chuyển khoản tiền đặt trước từ vị trí 1 sang vị trí 2, Công ty không chấp nhận số tiền của ông Ba đã chuyển từ vị trí 1 sang vị trí 2, mà Công ty chỉ công nhận số tiền của ông Ba nộp lần đầu ở vị trí 1 là hợp lệ.

- Bà Trần Thị Yến mua 02 hồ sơ, của vị trí 1 xã Nam Sách. Ngày 26/01/2026 bà Yến ra ngân hàng nộp tiền đặt trước đầy đủ cho cả 2 lô đất đã đăng ký, nhưng bà Yến quên không ghi nộp cho vị trí nào, khi phát hiện, bà Yến ra ngân hàng tra soát nội dung “Nộp cho vị trí 1, xã Nam Sách”. Ngân hàng xác nhận cho bà Yến ngày 02/02/2026, nhưng đến 11h50’ ngày 04/02/2026 bà Yến mới mang giấy tra soát đến nộp cho công ty Landpro. Căn cứ vào quy chế, Công ty Landpro không công nhận tra soát của bà Yến nộp sau 11h30’ ngày 04/02/2026;

7. **Ví dụ 7:** Bà Trần Hoài Nam đăng ký 03 lô đất vị trí 1, trong giấy nộp tiền bà ghi cụ thể từng lô. Nộp tiền đặt trước cho lô L9; lô L02; lô L11, vị trí 1 xã Nam Sách. Bà ghi cụ thể chi tiết cho từng lô cũng vẫn hợp lệ;

8. **Ví dụ 8:** Ông Hoàng Văn Bẩy đăng ký 02 lô đất thuộc vị trí 1. Khi nộp tiền đặt trước ông ghi nhầm nộp tiền đặt trước cho vị trí 2, do vậy số tiền đặt trước của ông Bẩy không hợp lệ;

9. **Ví dụ 9:** Bà Trần thị Ka mua 02 hồ sơ tham gia đấu vị trí 1, khi ghi phiếu trả

giá, bà Ka ghi 01 phiếu trả giá sang vị trí 2 (mà bà không đăng ký) do vậy bà Ka có 1 phiếu trả giá không hợp lệ;

10. **Ví dụ 10:** Ông Bình mua 02 bộ hồ sơ tham gia đấu giá ở vị trí 1. Khi cân đối lại ông Bình chỉ nộp tiền đặt trước 01 lô và 1 lô không nộp tiền đặt trước, do đó ông Bình vẫn nhận được 1 phiếu trả giá của vị trí 1;

11. **Ví dụ 11:** Ông Đỗ Văn Mười mua 03 hồ sơ tham gia đấu giá ở vị trí 1, khi trả giá ông đã vô tình ghi 2 phiếu trả giá cho cùng một lô đất (giả sử lô L9), khi kiểm phiếu, ban tổ chức thấy ông Mười có 2 phiếu trả giá cho cùng 1 lô đất (L9) ở vị trí 1, do vậy cả 2 phiếu giá của lô (L9) không hợp lệ, chỉ còn 1 lô hợp lệ;

12. **Ví dụ 12:** Bà Nguyễn Ngọc Khánh mua 01 bộ hồ sơ vị trí 1, khi trả giá bà (giả sử lô L9), giá khởi điểm của lô này là: 9.999.000 đồng, khi trả giá bà trả 13.090.000đ, tăng 15,5 bước giá ( $15,5 \times 200.000 \text{ đ} = 3.100.000 \text{ đồng}$ ). Bà Khánh trả cao hơn giá khởi điểm nhưng lẻ bước giá nên phiếu giá lô (L9) của bà Khánh không hợp lệ;

13. **Ví dụ 13:** Lô đất (L02 vị trí 1, giá khởi điểm là 5.994.000 đ/m<sup>2</sup>) có 02 phiếu trả giá, do vậy lô (L02) đủ điều kiện để xét giá. Khi xét phiếu trả giá ông A trả 9.994.000 đ/m<sup>2</sup>, tăng 20 bước giá (hợp lệ). Bà K trả 10.494.000 đ/m<sup>2</sup>, tăng 22,5 bước giá (không hợp lệ). Như vậy phiếu trả giá của ông A không hợp lệ. “Căn cứ khoản 2 điều 59 luật đấu giá, và điểm c, khoản 6 điều 125 Luật đất đai 2024”, thì ông A cũng không được xác nhận là người trúng đấu giá. Lô đất (L02) được xác định là “Đấu giá không thành”;

14. **Ví dụ 14:** Ông Vũ Quốc Triệu đăng ký lô (L11) vị trí 1, giá khởi điểm của lô đất này là 9.999.000 đ/m<sup>2</sup>. Trong phần giá trả bằng số: 14.190.000 đồng/m<sup>2</sup>, (*tăng 21 bước giá*). Nhưng trong phần ghi bằng chữ ông lại ghi: “Giá trả bằng giá khởi điểm cộng thêm hai mươi một bước giá” hoặc cộng thêm “Bốn triệu hai trăm nghìn đồng một mét vuông”. Nội dung trả giá số tiền ghi bằng chữ không cụ thể, không hợp lý với một bút toán trả giá, do vậy phiếu trả giá của ông Vũ Quốc Triệu không hợp lệ, sẽ bị loại, và không được xét giá;

15. **Ví dụ 15:** Ở vòng đấu giá thứ 2. Lô (L9) có 5 người cùng tham gia đấu giá là ông (A; B; C; D; E), ban tổ kiểm tra phiếu trả giá, cả 5 người giá trả đều hợp lệ và giá của ông A trả cao nhất, 15.990.000 đ/m<sup>2</sup>. Ông B thứ hai với giá trả 14.990.000 đ/m<sup>2</sup>, đấu giá viên “Chưa” công bố người trúng đấu giá lô (L9), thì ông A rút lại giá đã trả. Ông A bị truất quyền tham gia đấu giá lô (L9) khi đó đấu giá viên sẽ tiếp tục cho 4 người là ông (B; C; D; E) của lô (L9), đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp để xác định người trúng đấu giá, giá khởi điểm của lô (L9) được xác định là giá trả liền kề của ông A, tức là “Giá của ông B trả”. Vậy giá khởi điểm lô (L9) là: 14.990.000 đ/m<sup>2</sup>. Có các trường hợp xảy ra như sau:

- **Trường hợp 1:** Cả 4 ông đều tham giá trả giá nhưng 3 ông giá trả không hợp lệ, chỉ còn ông B giá trả hợp lệ, giá ông B trả là 14.990.000đ/m<sup>2</sup>. ông B trả giá không cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu trực tiếp, nên ông B cũng không được công nhận trúng đấu giá. Lô đất số (L9) đấu giá không thành;

- **Trường hợp 2:** Cả 4 người đều không tham gia trả giá nữa thì lô (L9), đấu giá không thành;

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

16. **Ví dụ 16:** Lô (L11) có 3 người tham gia đấu giá, (ông Gió, ông Đại, ông

Ngàn), đấu giá viên đã công bố ông Gió là người trúng đấu giá, có giá trả cao nhất là (15.990.000.đ/m<sup>2</sup>), nhưng ông Gió từ chối kết quả trúng đấu giá, ông Đại có giá trả cao thứ 2 là (15.790.000 đ/m<sup>2</sup>), ông Đại đồng ý mua. Đấu giá viên xác định như sau:

- Giá lô L11 ông Gió trả: 15.990.000 đ/m<sup>2</sup> X 172 m<sup>2</sup> = 2.750.280.000 đ

- Giá lô L11 ông Đại trả:

15.790.000 đ/m<sup>2</sup> X 172 m<sup>2</sup> + 181.000.000 đ = 2.896.880.000 đ

Vậy ông Đại đủ điều kiện được mua lô L11 vì (2.896.880.000 đ > 2.750.280.000 đ);

17. **Ví dụ 17:** Bà Nguyễn Thị Hoa trả giá cho Lô đất (L02),

- Số tiền ghi bằng số là: 11.994.000 đ/m<sup>2</sup>;

- Số tiền ghi bằng chữ là: “Mười một triệu chín trăm chín mươi tư nghìn”. Hoặc ghi: “Mười một triệu chín trăm chín mươi tư nghìn đồng”; Như vậy phiếu trả giá của bà Hoa không ghi chữ đồng hoặc ghi cả chữ đồng trong phần giá trả thì phiếu giá của bà Hoa vẫn hợp lệ;

18. **Ví dụ 18:** Ông Trần Trung Dũng mua 01 bộ hồ sơ - lô L9, giá khởi điểm của lô này là 9.999.000 đ/m<sup>2</sup>. Giá ông Dũng trả 9.999.000 đ/m<sup>2</sup> (Bằng giá khởi điểm), ông Dũng không cộng thêm bước giá vào phần trả giá – trả sai công thức trả giá. Nên phiếu giá của ông Dũng không hợp lệ, không được xét giá.

19. **Ví dụ 19:** Những nội dung không được minh họa bằng ví dụ

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

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

- Người trúng đấu giá phải chấp hành nghiêm chỉnh nội dung thông báo của cơ quan thuế. Số tiền và Thời gian nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá) sẽ được cơ quan thuế ghi cụ thể trong thông báo. Yêu cầu tất cả mọi người trúng đấu giá phải tuyệt đối chấp hành thời gian nộp tiền sử dụng đất ghi trong thông báo;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (Khoản 5 điều 39 luật đấu giá).

- Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đúng thời gian, địa điểm theo thông báo của cơ quan thuế (Cơ quan thuế sẽ căn cứ phương án mà UBND xã Nam Sách đã phê duyệt thời gian nộp tiền sử dụng đất).

- Căn cứ điểm a, khoản 9 điều 4 nghị định 226/2025/NĐ- CP quy định “...Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, cơ quan phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại pháp luật về quản lý thuế”. Cụ thể như sau:

+ **Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo thông báo;**

## **ĐIỀU 18: HỦY KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ.**

- Nếu quá thời hạn quy định của cơ quan thuế mà khách hàng không nộp hoặc nộp không đủ số tiền trúng đấu giá ghi trong thông báo của cơ quan thuế, mà không thuộc

trường hợp bất khả kháng hoặc không có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì UBND xã Nam Sách ra quyết định hủy kết quả trúng đấu giá. Người bị hủy kết quả trúng đấu giá sẽ không được nhận lại số tiền đặt trước (đặt cọc) của lô đất đó;

+ Trường hợp “*Người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì sau 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo*” nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá), cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế UBND xã Nam Sách, để phòng Kinh tế có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân xã Nam Sách hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định (không tính lãi);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thanh toán cho tổ chức đấu giá tiền dịch vụ đấu giá tài sản và các chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng mà hai bên đã ký;

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

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

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

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty Landpro phải chuyển toàn bộ hồ sơ, kết quả phiên đấu giá cho phòng Kinh tế xã Nam Sách, để phòng Kinh tế lập tờ trình gửi UBND xã Nam Sách phê duyệt kết quả trúng đấu giá và ban hành Quyết định cho người trúng đấu giá;

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty Landpro phải chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vào tài khoản của UBND xã Nam Sách mở tại kho bạc nhà nước, và khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế cho người không trúng đấu giá;

### **ĐIỀU 21: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.**

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

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

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

#### **Mọi chi tiết xin liên hệ:**

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro.

- Địa chỉ trụ sở: Số 18, ngõ 84, đường Lĩnh Nam, phường Trương mai, TP Hà Nội.

- Điện thoại: **0983.272.818**

- Hoặc Khách hàng có thể liên hệ qua **Zalo theo số: 0986.738.168**

- UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

#### **Nơi nhận:**

- UBND xã Nam Sách;
- Thuế cơ sở 14 thành phố Hải Phòng
- Phòng Kinh tế xã Nam Sách.
- KH tham gia đấu giá;
- Lưu VP Công ty.

**GIÁM ĐỐC**  
  
**Nguyễn Hữu Đắc**

Số: 01.02/2026/QC-ĐGTS

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2026

## **QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

“Quyền sử dụng 1.087 m<sup>2</sup> đất ở, được chia thành 10 lô, tại Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng”.

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

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

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

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

*Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ- UBND Ngày 28/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liễn, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ Quyết định số 1079/QĐ- UBND Ngày 28/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc phê duyệt giá khởi điểm làm có sở đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liễn, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ Quyết định số 1085/QĐ- UBND Ngày 01/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư Bãi La, thôn Phù Liễn, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản: 01/2026/HĐĐG/UBND- LANDPRO giữa UBND xã Nam Sách với Công ty đấu giá hợp danh Landpro.*

Công ty đấu giá hợp danh Landpro ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản theo hình thức đấu giá “**Bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng cho từng lô đất tại hội trường**” gồm các điều khoản với nội dung dưới đây.

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

## **1. Tài sản đấu giá:**

- Là quyền sử dụng 1.087 m<sup>2</sup> đất ở, được chia thành 10 lô, tại Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

- Lô đất: **L02; L04; L05; L07; L08; L09; L10; L16; L17; L20;**

+ Ký hiệu của lô đất là: **L**

+ Số thứ tự của lô đất là: **02; 04; 05; 07; 08; 09; 10; 16; 17; 20;**

## **2. Hình thức đấu giá:**

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 (một) vòng tại hội trường cho từng lô đất.

- Người tham gia đấu giá vào hội trường, lựa chọn lô đất ghi vào phiếu trả giá, và ghi giá trả, ....., sau đó bỏ vào hòm phiếu, theo đúng thời gian quy định;

**3. Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

**4. Mục đích sử dụng:** Đất ở.

**5. Thời hạn sử dụng đất:** Lâu dài.

## **Chú ý:**

- Người tham gia đấu giá (Khách hàng) có trách nhiệm xem xét kỹ tình trạng, hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá.

- Bán theo HIỆN TRẠNG THỰC TẾ MÀ KHÁCH HÀNG ĐÃ XEM XÉT.

- Tổ chức đấu giá không chịu trách nhiệm về tình trạng, chất lượng tài sản khi đã thông báo trước;

# **ĐIỀU 2. GIÁ KHỞI ĐIỂM, BƯỚC GIÁ, TIỀN HỒ SƠ, TIỀN ĐẶT TRƯỚC**

## **1. Giá khởi điểm:**

- Căn cứ vào quyết định phê duyệt giá khởi điểm cụ thể như sau:

1.1. Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng (10 Lô).

- Các lô đất: **L02; L04; L05; L07; L08; L09; L10; L16; L17; L20;**

+ Giá khởi điểm: **9.999.000 đ/m<sup>2</sup>;**

+ Khoản tiền đặt trước: **199.980.000 đ/lô đất;**

## **2. Bước giá:**

- Bước giá là: **200.000 đ/m<sup>2</sup>/bước giá** (Hai trăm nghìn đồng một bước giá).

- Áp dụng cho tất cả các lô đất đấu giá;

## **3. Tiền hồ sơ:**

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

+ Đối với nhưng lô đất có giá trị dưới 1 tỷ đồng, tiền hồ sơ là: 100.000 đ/bộ hồ sơ/lô đất;

+ Đối với nhưng lô đất có giá trị từ 1 tỷ đồng trở lên, tiền hồ sơ là: 200.000 đ/bộ hồ sơ/lô đất;

## **4. Tiền đặt trước:**

- Khoản tiền đặt trước của mỗi lô đất là: **199.980.000 đ/lô đất;**

❖ **Chú ý:**

- Để tiện cho khách hàng nộp khoản tiền đặt trước, CTy Landpro đặt cho Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Nam Sách là “Vị trí 2”.

- Các lô đất thuộc vị trí 2, có mức tiền đặt trước là: 199.980.000 đ/lô đất.

**5. Bảng kê chi tiết vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước, bước giá, của lô đất đấu giá.** Chi tiết theo bảng kê dưới đây:

STT	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ	Tiền đặt trước	Bước giá
	Lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )	Thành tiền/lô đất	(đ/lôđất)	(đ/Lô đất)	
<b>Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng</b>							
1	L02	187	9.999.000	1.869.813.000	200.000	199.980.000	200.000
2	L04	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
3	L05	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
4	L07	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
5	L08	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
6	L09	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
7	L10	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
8	L16	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
9	L17	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
10	L20	100	9.999.000	999.900.000	100.000	199.980.000	200.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.087</b>		<b>10.868.913.000</b>		<b>1.999.800.000</b>	

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

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

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

**ĐIỀU 3: KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ** (Trong giờ hành chính các ngày làm việc).

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

**1.1. Bán hồ sơ:** Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

- Từ ngày 19/01/2026 đến ngày 03/02/2026;

- Riêng ngày 04/02/2026 bán hồ sơ từ 07h30' đến 11h30';

- Người đi mua hồ sơ phải nộp "Căn cước công dân" cho bộ phận bán hồ sơ (**bản Phổ thông**);

- Căn cứ điểm a, khoản 1, điều 6 thông tư số 03/2025/TT- BTC ngày 22/01/2025 quy định:

+ Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng, tiền hồ sơ là 100.000 đồng/bộ hồ sơ/lô đất. Giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở lên đến dưới 5 tỷ đồng thì mức thu là 200.000 đồng/bộ hồ sơ/lô đất.

+ Để tiện cho khách hàng theo dõi, hạn chế nhầm lẫn, công ty Landpro đặt là "**Phiếu trả giá có mệnh giá 100 nghìn đồng và 200 nghìn đồng**";

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

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá sẽ được nhận 01 quyển "Hồ sơ mời đấu giá", và "Một đơn đăng ký tham gia đấu giá".

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá khách hàng có thể nộp trước hoặc khi kết thúc bán hồ sơ, khách hàng nộp cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ. Trường hợp khách hàng nộp đơn trước ngày kết thúc bán hồ sơ thì công ty Landpro sẽ niêm phong dán kín "Đơn đăng ký của khách hàng" để bảo mật;

### **1.2. Tiếp nhận hồ sơ:**

- Từ ngày 19/01/2026 đến ngày 03/02/2026;

- Riêng ngày 04/02/2026 tiếp nhận hồ sơ từ 7 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút;

- Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

### **1.3. Thành phần hồ sơ:**

- Thành phần hồ sơ gồm: Đơn đăng ký tham gia đấu giá, và Căn cước công dân còn thời hạn sử dụng, "khoản 2 điều 38 Luật đấu giá";

#### **❖ Chú ý:**

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá khách hàng nộp cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ, chậm nhất đến 11h30' ngày 04/01/2026;

- Khách hàng đi nộp hồ sơ phải xuất trình bản chính CCCD cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu (khi cần);

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

### **2.1. Tiền đặt trước:**

- Tiền đặt trước là khoản tiền khách hàng nộp cho các lô đất đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của 10 lô đất (L02; L04; L05; L07; L08; L09; L10; L16; L17; L20) đều có chung một mức nộp tiền đặt trước là: 199.980.000 đ/lô đất.

- Căn cứ vào phương án UBND xã Nam Sách phê duyệt, "Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng tại hội trường cho từng lô đất". Người tham gia đấu giá vào hội trường, lúc đó mới lựa chọn lô đất để trả giá.

### **2.2. Thời gian nộp tiền đặt trước:**

- Khách hàng chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Landpro từ ngày 19/01/2026 đến 17h00' ngày 04/02/2026 và phải báo có trên tài khoản của Công ty

Landpro chậm nhất 17h00' ngày 04/02/2026;

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

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

- **Để tiện cho khách hàng nộp khoản tiền đặt trước**, CTy Landpro đặt cho Điểm dân cư thôn Vạn Tải Tây, xã Nam Sách là "**Vị trí 2**".

- Các lô đất thuộc vị trí 2, có mức tiền đặt trước là: 199.980.000 đ/lô đất.

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

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Landpro

- Số tài khoản: 0691000425189

- Mở tại: Vietcombank - Chi nhánh Tây Hà Nội

#### Nội dung ghi:

- Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước....  
lô, thôn Vạn Tải Tây, xã Nam Sách

- **Hoặc:** Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước.... lô, Vị trí 2



#### - Chú ý:

1. Hiện nay một số ngân hàng rất hạn chế về kỹ thuật trong việc chuyển tiền bằng Internet Banking, do vậy khách hàng có thể ghi: Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước .... Lô, Vạn Tải Tây, Nam Sách, CTy chúng tôi vẫn chấp nhận;

2. Khi quét mã QR nhiều ngân hàng không cho viết nội dung chuyển tiền, khách hàng không ấn lệnh chuyển tiền đi nữa, mà quay lại nhập thủ công thông tin tài khoản để ghi rõ nội dung nộp tiền đặt trước.

#### Ví dụ:

- Hoàng Văn Cường-0300578916, nộp tiền đặt trước 02 lô, thôn Vạn Tải Tây, Nam Sách;

- Hoàng Văn Cường-0300578916, nộp tiền đặt trước 02 lô, vị trí 2, xã Nam Sách

- Nội dung nộp tiền đặt trước nhất thiết phải ghi (**Họ tên, Địa danh**). Nếu thiếu một trong "**Hai**" nội dung này thì khoản tiền đặt trước sẽ không hợp lệ.

#### - **Chi tiết cụ thể:**

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

+ Địa danh: Vạn Tải Tây, Nam Sách; Hoặc "**Vị trí 2**";

Ghi chú: Khách hàng ghi nội dung "**Địa danh**" như trên sẽ được hiểu là khách hàng được phép trả giá cho 01 trong 10 lô đất (L02; L04; L05; L07; L08; L09; L10; L16; L17; L20) tại quy chế này;

2.3.2. Trường hợp "**Nộp hộ**" khoản tiền đặt trước.

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

2.3.3. Trường hợp “**Nộp gộp nhiều lô đất**” cho cùng một vị trí (*Vị trí 2*).

- Người tham gia đấu giá nếu nộp từ 2 lô trở lên trong cùng một vị trí thì có thể nộp gộp số tiền, ban tổ chức vẫn công nhận là hợp lệ. (**Xem ví dụ 3**).

2.3.4. Người tham gia đấu giá tuyệt đối “**không được nộp gộp các lô đất ở vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3 với nhau**”, Nếu số tiền đặt trước của các lô đất không cùng một vị trí nhưng khách hàng vẫn “**Nộp gộp**” trong một giấy chuyển tiền hoặc cùng 1 lệnh chuyển tiền thì toàn bộ số tiền đó sẽ không hợp lệ (**Xem ví dụ 4**).

2.3.5. Trường hợp nộp thừa tiền..

- Nhiều khách hàng do tính nhầm nên số tiền đặt trước cho các lô đất trong cùng một vị trí thừa tiền, thì số tiền đặt trước cho các lô đất đó vẫn hợp lệ. (**Xem ví dụ 5**).

2.3.6. Không được tra soát từ vị trí này sang vị trí khác.

- Khách hàng không được tra soát khoản tiền đặt trước từ vị trí này sang vị trí khác. Hoặc khi nộp tiền quên không ghi nội dung thì được phép tra soát nội dung, và phải có xác nhận của Ngân hàng. Tra soát đó phải nộp cho CTy chúng tôi chậm nhất là kết thúc bán hồ sơ. Trường hợp gấp quá khách hàng có thể chụp gửi qua Zalo cho chúng tôi, thời gian được tính trên Zalo. Số Zalo: **0983.272.818** hoặc Zalo số: **0986.738.168**. (**Xem ví dụ 6**).

#### **4. Thời gian đi xem tài sản đấu giá.**

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá có thể tự đến xem khu đất đấu giá hoặc đăng ký trước và tập trung tại trụ sở UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng từ ngày 26/01/2026 đến ngày 28/01/2026 để đi xem thực tế khu đất;

- Địa điểm xem tài sản: Tại điểm dân cư mới Vạn Tải Tây, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng (Nơi có lô đất bán đấu giá);

#### **5. Thời gian địa điểm tổ chức phiên đấu giá.**

5.1. Khách hàng làm thủ tục điểm danh, ký nhận phiếu giá:

- Khách hàng tham gia đấu giá có mặt tại sảnh hội trường UBND xã Nam Sách từ **07 giờ 20 phút** để làm thủ tục ký **nhận phiếu trả giá, nhận thẻ đấu giá**, sau đó vào trong hội trường, ngồi đúng vị trí quy định của ban tổ chức đã sắp xếp;

5.2. Thời gian tổ chức: Phiên đấu giá được tổ chức bắt đầu vào hồi:

**08 giờ 30 phút ngày 08/02/2026 (Chủ nhật)**

#### **❖ Lưu ý (01):**

- Khi đến tham gia đấu giá, Khách hàng phải mang theo căn cước công dân (**bản chính**), để làm thủ tục ký nhận thẻ đấu giá, nhận phiếu trả giá. Trường hợp ủy quyền thì phải có giấy “**Ủy quyền bản chính**” nộp cho ban tổ chức;

- Khách hàng mang theo giấy nộp tiền, trường hợp nộp bằng internet Banking thì khách hàng phải in sao kê để ban tổ chức đối chiếu;

- Trường hợp người tham gia đấu giá (**vắng mặt tại phiên đấu giá**), mà không có lý do chính đáng, không thuộc trường hợp bất khả kháng sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước (Điểm a, khoản 6, điều 39 luật đấu giá);

5.3. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật Đất đai 2024;

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

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

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

- Không có vi phạm pháp luật kinh tế.

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

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

- Có đủ điều kiện về năng lực tài chính.

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

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro cùng với phòng Kinh tế chốt danh sách những khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định;

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

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

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

- Đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu lô đất, thì phải nộp đầy đủ tiền đặt trước cho bấy nhiêu lô đất đăng ký và cũng chỉ được ghi phiếu trả giá cho những lô đất mình đã nộp đủ khoản tiền đặt trước;

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

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

- Khách hàng phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đăng ký tham gia đấu giá của mình, và khẳng định chắc chắn rằng “*Một hộ gia đình chỉ cử một người đại diện tham gia đấu giá ở một vị trí*” có nghĩa rằng, một hộ gia đình chỉ có duy nhất 01 người được trả giá cho các lô đất thuộc *Vị trí 2*.

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

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

#### **Lưu ý (02):**

- *Những người tham gia đấu giá trong cùng một phiên đấu giá có khoản tiền đặt trước bằng nhau thì không được ủy quyền cho nhau tham gia đấu giá.*

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

## **ĐIỀU 5: PHIẾU TRẢ GIÁ, CÁCH THỨC TRẢ GIÁ, THỜI GIAN GHI PHIẾU TRẢ GIÁ.**

### **1. Khoản tiền đặt trước.**

Các Lô đất có khoản tiền đặt trước bằng nhau: **199.980.000 đ/lô đất**;

- Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây= 10 Lô (**L02; L04; L05; L07; L08; L09; L10; L16; L17; L20**);

+ Giá khởi điểm: **9.999.000 đ/m<sup>2</sup>**;

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

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

+ Ký hiệu của lô đất là (**L**);

+ Số thứ tự của lô đất là (**02; 04; 05; 07; 08; 09; 10; 16; 17; 20**);

+ Địa danh: “**Vạn Tải Tây, xã Nam Sách**”; hoặc “**Vị trí 2**”;

- Các lô đất có ký hiệu giống nhau và số thứ tự của lô đất không trùng nhau. Tuy nhiên sẽ trùng với các lô đất khác trong cùng một phiên đấu giá, chính vì vậy khách hàng phải ghi chi tiết cụ thể “**Địa danh**” trong phiếu trả giá;

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

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

(ví dụ: **L09, hoặc L9; L02, hoặc L2; ...vv..**);

## **3. Phiếu trả giá.**

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

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

+ Ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá;

+ Ghi Giá khởi điểm.

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

+ Ghi địa danh

+ Ghi giá trả.

+ Ký tên người trả giá.

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

- Khách hàng mua “Hồ sơ mời đấu giá” sẽ được nhận 01 hồ sơ mời đấu giá và 01 đơn đăng ký tham gia đấu giá;

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

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

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

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

#### 4. Cách thức trả giá:

- Căn cứ vào bản đồ phân lô.

+ Lô đất có ký hiệu là: (L).

+ Số thứ tự của lô đất là: (02; 04; 05; 07; 08; 09; 10; 16; 17; 20).

- Phiếu giá, Công ty đã ghi sẵn ký hiệu của lô đất, khách hàng chỉ ghi số thứ tự của lô đất (thửa đất), hoặc có thể ghi cả ký hiệu lô đất (L) hoặc không ghi ký hiệu, thì phiếu giá đó vẫn được coi là hợp lệ.

- Đối với những lô đất có số thứ tự dưới 10, Người tham gia đấu giá có thể ghi cả số không (0) đằng trước hoặc không ghi thì phiếu giá đó vẫn hợp lệ.

- Mỗi phiếu trả giá tương đương với “Một lô đất đấu giá”.

- **Giá trả được tính cho 1 (một) mét vuông đất.**

- Bước giá: **200.000 đ/m<sup>2</sup>/bước giá.**

- Mỗi người chỉ được đăng ký tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất (Một hồ sơ trên một lô đất) do vậy mỗi lô đất khách hàng chỉ được ghi vào 1 (một) tờ phiếu trả giá, nếu một lô đất khách hàng ghi hai phiếu trả giá bỏ vào hòm phiếu thì cả 2 phiếu trả giá của lô đất đó không hợp lệ;

- Khách hàng Đăng ký lô đất “**Nộp tiền đặt trước ở mức nào**” thì ghi phiếu trả giá cho lô đất “**Nộp tiền đặt trước ở mức đầy**”, nếu trả nhầm sang lô đất có mức tiền đặt trước khác, thì phiếu giá đó không hợp lệ, sẽ bị loại.

- Khách hàng ghi đầy đủ các thông tin vào trong phiếu trả giá.

- Nếu số tiền ghi bằng số và số tiền ghi bằng chữ không thống nhất với nhau thì ban tổ chức lấy số tiền ghi bằng chữ;

- Nếu phiếu trả giá chỉ ghi số tiền bằng số mà không ghi số tiền bằng chữ, thì phiếu giá đó không hợp lệ.

- Nếu số tiền chỉ ghi bằng chữ mà không ghi bằng số thì phiếu giá đó vẫn hợp lệ;

- Số tiền ghi bằng chữ phải có nghĩa để mọi người hiểu được việc trả giá của mình, nếu không có nghĩa mọi người không hiểu được việc trả giá là bao nhiêu tiền thì phiếu trả giá đó sẽ coi là không hợp lệ, phiếu giá đó sẽ bị loại.

#### ❖ CÔNG THỨC TRẢ GIÁ CHUNG CHO TẤT CẢ CÁC VÒNG ĐẤU:

**GIÁ TRẢ HỢP LỆ = GIÁ KHỞI ĐIỂM CỦA 1 MÉT VUÔNG + (N X BƯỚC GIÁ).**

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

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

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

- Khách hàng trả giá phải trả đúng bước giá, không được trả lẻ bước giá (một bước giá; hoặc hai bước giá hoặc ba bước giá;.....vv.);

Chú ý: Trường hợp khách hàng viết sai, viết nhầm..., khách hàng đề nghị ban tổ chức sẽ đổi cho phiếu giá mới;

### **5. Phiếu giá hợp lệ.**

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

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

- Giá trả cho một mét vuông đất;

- Giá trả hợp lệ là giá trả (tối thiểu) phải bằng giá khởi điểm và cộng thêm ít nhất một hoặc nhiều bước giá;

- **Chú ý:**

+ **Nếu khách hàng trả sai bước giá thì phiếu giá đó sẽ không hợp lệ;**

+ Phiếu giá phải ghi đúng lô đất đăng ký có mức giá nộp tiền đặt trước 199.980.000 đồng/lô đất, và phải đúng mệnh giá đã ghi trong phiếu trả giá của từng lô đất (**Mệnh giá mỗi phiếu trả giá là: 100.000đ; 200.000đ**);

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

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

- Phiếu trả giá đúng với lô đất “**cùng một mức tiền đặt trước**” mà khách hàng đã đăng ký trong đơn.

- Lô đất, khách hàng có thể ghi cả ký hiệu (L) hoặc không ghi ký hiệu, mà chỉ cần ghi số thứ tự của lô đất là (02; 04; 05; 07; 08; 09; 10; 16; 17; 20) thì vẫn được coi là hợp lệ.

(Ví dụ: L9 hoặc L09; hoặc 9, hoặc 09;...), phiếu giá vẫn hợp lệ;

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

### **6. Phiếu giá không hợp lệ:**

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

- Trong phần (I) “thông tin người tham gia đấu giá”, quên không ghi rõ họ và tên, trong phần (II) “thông tin về lô đất và giá trả”, quên không ghi “Giá khởi điểm, quên không ghi số thứ tự của lô đất, quên không ghi địa danh, trả sai bước giá, hoặc quên không cộng thêm bước giá, hoặc không trả giá, quên không ký tên”;.....;

- Phiếu trả giá khách hàng chỉ ghi giá trả bằng số, quên không ghi giá trả bằng chữ;

- Phiếu trả giá bị tẩy xóa, sửa chữa, phần giá trả và viết đè giá trả lên phần tẩy xóa....;

- Phiếu trả giá viết bằng mực đỏ, bằng bút chì...;

- Giá trả không cộng thêm bước giá, hoặc trả không đúng bước giá;
- Phiếu trả giá cho cả lô đất, “Giá khởi điểm nhân với diện tích lô đất” hoặc giá trả cao hơn “Giá khởi điểm nhân với diện tích lô đất” .....
- Phiếu giá không phải là phiếu của Công ty Landpro phát hành;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- Tất cả các phiếu giá không hợp lệ đều bị loại, không được xét giá;

### **7. Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu của mỗi vòng đấu.**

- Tùy thuộc vào số lượng khách hàng tham gia đấu giá, đấu giá viên và chủ tài sản sẽ căn cứ vào tình hình thực tế tại phiên đấu giá để đưa ra thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, nhưng mỗi vòng không quá 30 phút;

- Thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, đấu giá viên sẽ thông báo cụ thể trước khi khách hàng tiến hành ghi phiếu trả giá;

- Sau khi cân đối thời gian ghi phiếu trả giá, đấu giá viên đã đưa ra thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, Đấu giá viên công bố trước hội trường thì mọi khách hàng đều phải theo thời gian đấu giá viên đưa ra;

- Hết thời gian quy định, khách hàng phải bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu. Tuy nhiên nếu trường hợp lượng khách hàng quá đông, tất cả các khách hàng cùng đứng lên đi về phía trước để bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu, sẽ gây dồn ứ lại ở phía trước hội trường, lúc đó ban tổ chức sẽ xác định cụ thể từng trường hợp để đảm bảo quyền lợi của khách hàng tham gia đấu giá;

*- Trường hợp hết thời gian quy định, khách hàng vẫn không bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu, mà không thuộc trường hợp ban tổ chức xác định là quá đông gây dồn ứ thì phiếu giá đó sẽ không được chấp nhận, những phiếu giá đó sẽ bị loại;*

- Vậy khách hàng phải cân đối về thời gian để ghi phiếu, sau đó bỏ phiếu giá vào hòm phiếu theo đúng thời gian quy định;

#### **➤ Chú ý:**

- Phiếu giá đã bỏ vào hòm phiếu, khách hàng không được lấy ra;
- Phiếu không hợp lệ sẽ không được xét giá.

### **ĐIỀU 6: NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ.**

Những trường hợp được vào hội trường tham gia phiên đấu giá:

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

**1. Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm ban hành Quy chế đấu giá:** Áp dụng cho phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức “Bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng cho từng lô đất, tại hội trường tổ chức phiên đấu giá. Khách hàng vào hội trường mới lựa chọn lô đất để trả giá”;

#### **2. Đối với Khách hàng tham gia đấu giá.**

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

- Trường hợp bất khả kháng không thể có mặt tham gia đấu giá Phải báo ngay cho Công ty Landpro biết để xem xét và phải có xác nhận của chính quyền địa phương

nơi xảy ra sự việc.

- Trường hợp bị ốm đột xuất phải vào bệnh viện (Cấp cứu) điều trị thì phải có giấy xác nhận của bệnh viện nơi khách hàng đang nằm viện điều trị.

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

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

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

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

### **3. Đối với đấu giá viên, thành viên hội đồng điều hành phiên đấu giá.**

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

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

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

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

### **4. Các hành vi bị nghiêm cấm.**

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

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để tham gia phiên đấu giá, Thông đồng, móc nối với đấu giá viên hoặc thành viên Hội đồng đấu giá, tổ chức đấu giá, Khách hàng tham gia đấu giá khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá, cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây rối, phá rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.

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

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

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

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

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

- Không hút thuốc trong phòng tổ chức phiên đấu giá.

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

## **ĐIỀU 7: TRÌNH TỰ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ.**

### **1. Trình tự tổ chức tại phiên đấu giá.**

- Tại hội trường tổ chức phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, đọc tóm tắt quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá. (**điều 42 Luật đấu giá**).

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

- Hết thời gian ghi và bỏ phiếu, tổ kiểm phiếu sẽ kiểm tra và sắp xếp các phiếu giá hợp lệ theo giá trả từ cao xuống thấp.

- Căn cứ điểm a, khoản số 26. “Sửa đổi điều 42”. Nội dung được sửa đổi như sau “... Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì *chỉ cần công bố giá trả cao nhất hợp lệ* với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá”;

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro chỉ công bố 01 (một) phiếu giá có giá trả cao nhất hợp lệ;

## 2. Xác định khách hàng trúng đấu giá

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

- Đấu giá theo hình thức “**Bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (01 vòng) cho từng lô đất**”;

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

- Người có phiếu trả giá cao nhất hợp lệ, là người trúng đấu giá;

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

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

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

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

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

❖ Khách hàng trúng đấu giá lưu ý:

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

1. Họ và Tên.
2. Giá khởi điểm.
3. Giá trúng đấu giá.
4. Địa chỉ thường trú.

## 5. Căn cước công dân.

### 3. Biên bản phiên đấu giá.

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

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

- Tổng số người tham gia đấu giá.

- Lô đất đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

- Giá khởi điểm.

- Vòng đấu giá

- Giá trúng đấu giá.

- Lô đất bán đấu giá thành công.

- Số người vi phạm quy chế đấu giá (Nếu có).

### **ĐIỀU 8. ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH** (Khoản 1 điều 52 Luật đấu giá)

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

- Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

- Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham gia phiên đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ;

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

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

c) Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá;

đ) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, ..., theo quy định tại Điều 50 của Luật này mà không có người trả giá tiếp;

e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá;

g) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật đấu giá.

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

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

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

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

### **1. Quyền lợi của khách hàng tham gia đấu giá.**

- “**ĐẤU GIÁ THEO MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG**” mà khách hàng đã đi xem tài sản, trước khi nộp khoản tiền đặt trước;

- Được xem khu đất (xem tài sản đấu giá), được tham khảo hồ sơ, được giải thích những thắc mắc (nếu có) liên quan đến khu đất, trình tự, thủ tục đấu giá.

- Khách hàng có quyền đăng ký tham gia đấu giá, (Mỗi hồ sơ là một lô đất);

- **Mỗi vòng đấu**, Mỗi người chỉ được đăng ký tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất, do đó mỗi lô đất (thửa đất) chỉ có **duy nhất 01 (một) phiếu trả giá**;

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

- Khách hàng không trúng đấu giá, nếu không vi phạm quy chế và các quy định của pháp luật liên quan thì sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

- Khách hàng trúng đấu giá được nhận QSDĐ và được hưởng các quyền lợi pháp luật về đất đai.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm, thực hiện quyền, và lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá. (Khoản 1, điều 7 Luật đấu giá).

- Khách hàng tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; Trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó (Khoản 3, điều 39 Luật đấu giá).

### **2. Nghĩa vụ của khách hàng tham gia đấu giá**

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

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

- Ghi đầy đủ các thông tin trong đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Landpro ban hành, “**Đăng ký lô đất có cùng mức tiền đặt trước, đăng ký lô đất mức tiền đặt trước nào thì nộp tiền đặt trước cho lô đất ở mức tiền đặt trước đó, và chỉ được trả giá cho những lô đất nằm trong mức tiền đặt trước đó. Tức là chỉ được trả giá cho những lô đất thuộc vị trí 2**”.

**Chẳng hạn như:** Các lô đất (02; 04; 05; 07; 08; 09; 10; 16; 17; 20) điểm dân cư Vạn Tài Tây, xã Nam Sách, có mức tiền đặt trước là 199.980.000 đ/lô, khách hàng đăng ký và nộp tiền đặt trước cho mức này thì chỉ được trả giá cho các lô đất (02; 04; 05; 07; 08; 09; 10; 16; 17; 20). Nếu trả giá cho những lô không cùng chung một mức tiền đặt trước thì phiếu giá đó không hợp lệ;

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

- Cung cấp đầy đủ, chính xác giấy tờ về bản thân để hoàn thiện hồ sơ tham gia

đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những giấy tờ đã cung cấp.

- Nộp tiền đặt trước đúng đủ theo thời gian quy định; Khoản tiền đặt trước của Khách hàng phải báo có trên tài khoản của Công ty chúng tôi **chậm nhất là 17h00' ngày 04/02/2026;**

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

- Trường hợp quá thời hạn nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế mà Khách hàng trúng đấu giá vẫn không nộp đủ số tiền trúng đấu giá thì UBND xã Nam Sách hủy kết quả trúng đấu giá.

- Người bị hủy kết quả trúng đấu giá sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc);

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

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

- Căn cứ vào khoản 2 điều 5 luật đấu giá tài sản “Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này...”.

- Coi tất cả những lô đất nằm trong “**Vị trí 2**” là một đơn vị tài sản thì phải có ít nhất 02 người đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước thì mới đủ điều kiện để tổ chức phiên đấu giá;

- Căn cứ vào hình thức đấu giá, đấu giá bằng hình thức “**Bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá 01 vòng cho từng lô đất**”, người tham gia đấu giá vào hội trường mới tiến hành lựa chọn lô đất để trả giá. Do vậy sau khi kiểm phiếu xong, mỗi lô đất phải có ít nhất 02 phiếu trả giá, mới đủ điều kiện để tiến hành xét giá.

- Trường hợp lô đất đó chỉ có 01 người trả giá thì lô đất đó không được xét giá, coi như đấu giá không thành;

### **2. Những lô đất không đủ điều kiện để xét giá.**

- Một đơn vị tài sản chỉ có 1 người đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước;

- Là những lô đất chỉ có 1 người trả giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Khách hàng sử dụng điện thoại (Mà không được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá) và các phương tiện liên lạc thông tin khác. Tự ý quay phim, chụp hình, hút thuốc lá trong phòng tổ chức phiên đấu giá, mang chất cháy nổ, vũ khí

vào khu vực tổ chức phiên đấu giá, sử dụng rượu, bia và các chất kích thích nhằm uy hiếp tinh thần người khác khi đến tham dự phiên đấu giá và trong quá trình đấu giá.

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá.
3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá.
4. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Khoản 2, Điều 50 Luật đấu giá.
5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá.

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

#### **1. Hồ sơ hợp lệ.**

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

- **Thứ hai:** Đơn đăng ký tham gia đấu giá (Khách hàng ghi đầy đủ thông tin và nộp ngay cho bộ phận bán hồ sơ hoặc đến ngày kết thúc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (Chậm nhất đến 11h30' ngày 04/02/2026). Nếu khách hàng không nộp đơn đăng ký cho công ty Landpro coi như không hợp lệ;

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

#### **2. Hồ sơ không hợp lệ.**

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

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

### **ĐIỀU 15. MỘT SỐ TÌNH HUỐNG PHÁT SINH "TẠI PHIÊN ĐẤU GIÁ".**

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

+ Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

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

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

2. Trường hợp những người trả giá bằng nhau.

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

- **Trường hợp 1:** Đấu giá viên sẽ tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu

giá, nếu những người đó không có yêu cầu đấu tiếp.

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

3. Trường hợp người tham gia đấu giá ghi chi tiết từng lô đất trong đơn đăng ký của từng vị trí thì vẫn hợp lệ. (**Xem ví dụ 7**).

4. Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký trong đơn lô đất ở vị trí 2, nhưng lệnh chuyển tiền lại ghi (vị trí 3) thì số tiền đặt trước không hợp lệ (**Xem ví dụ 8**).

4. Khách hàng Đăng ký lô đất ở “**Mức nộp tiền đặt trước nào**” thì ghi phiếu trả giá cho các lô mình đã đăng ký ở mức đó, nếu ghi nhầm sang lô đất có mức nộp tiền đặt trước khác thì phiếu trả giá đó không hợp lệ (**Xem ví dụ 9**);

5. Trường hợp khách hàng đăng ký trong đơn, đã mua 02 lô đất, nhưng chỉ nộp tiền đặt trước 01 lô đất, còn 01 lô đất không nộp tiền đặt trước, thì lô đất đã nộp tiền đặt trước vẫn hợp lệ. (**Xem ví dụ 10**);

6. Nếu một lô đất khách hàng ghi hai phiếu trả giá (Cả 02 phiếu giá cùng trả giá cho một lô đất), thì cả 02 phiếu trả giá đó đều không hợp lệ. (**Xem ví dụ 11**);

7. Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm mà không theo bước giá thì không hợp lệ, sẽ bị loại. (**Xem ví dụ 12**);

8. Trường hợp một lô đất có 02 người trả giá, nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ, còn 01 người trả giá không hợp lệ, thì người trả giá hợp lệ cũng không được công nhận trúng đấu giá, mà lô đất đó đấu giá không thành (**Xem ví dụ 13**);

9. Số tiền ghi bằng chữ phải được ghi “**Cụ thể số tiền trong phiếu trả giá**”, số tiền ghi bằng chữ phải có nghĩa để mọi người hiểu được việc trả giá của mình, nếu không ghi cụ thể số tiền hoặc số tiền ghi không có nghĩa mọi người không hiểu được việc trả giá là bao nhiêu tiền thì phiếu trả giá đó sẽ coi là không hợp lệ. (**Xem ví dụ 14**);

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

+ Tại phiên đấu giá, của mỗi lô đất, người trả giá cao nhất “**rút lại giá đã trả của lô đất đó trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá**” thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và lô đất đó bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. (**Xem ví dụ 15**).

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

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

+ Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá, tại phiên đấu giá người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. (**Xem ví dụ 16**);

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

12. Trong phiếu trả giá, khách hàng có thể ghi chữ “**đồng**” hoặc không ghi chữ

“đồng” thì phiếu trả giá đó vẫn được coi là hợp lệ. (Xem ví dụ 17);

13. Trường hợp giá trả không cộng thêm bước giá thì phiếu giá đó sẽ không hợp lệ (Xem ví dụ 18);

## **ĐIỀU 16. MỘT SỐ VÍ DỤ MINH HỌA.**

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

+ Nguyễn Văn Ka-114368965- Nộp tiền đặt trước 01 lô thôn Vạn Tải Tây, xã Nam Sách. Hoặc có thể ghi

+ Nguyễn Văn Ka-114368965- Nộp tiền đặt trước 01 lô vị trí 2, xã Nam Sách;

+ Vũ Hải Yên- 123456789- Nộp tiền đặt trước 02 lô điểm dân cư Vạn Tải Tây, xã Nam Sách.

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

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

Nộp tiền đặt trước cho Nguyễn Văn Hải- 114368963- nộp 03 lô vị trí 2, xã Nam Sách;

**3. Ví dụ 3:** Về trường hợp “Nộp Gộp” khoản tiền đặt trước cùng một vị trí (Vị trí 2).

Ông Thường nộp gộp 03 lô, tổng tiền là 599.940.000 đồng. Nội dung ông Thường ghi chi tiết từng lô như sau:

+ Vũ Mạnh Thường-030065015895-Nộp tiền đặt trước 03 lô vị trí 2, xã Nam Sách;

**4. Ví dụ 4:** Ông Trần Văn Bôn đăng ký 5 lô đất thuộc 03 vị trí khác nhau (Vị trí 1 = 03 lô = 543.000.000 đ/3 lô; Vị trí 2 = 01 lô = 199.980.000đ/lô; Vị trí 3 = 01 = 119.880.000 đ/lô). Tổng số tiền của 05 lô là 826.860.000đ. Ông Bôn đã nộp chung cho cả 5 lô của 03 vị trí, vào cùng một giấy chuyển tiền, do vậy toàn bộ số tiền 826.860.000 đ của ông Bôn sẽ không hợp lệ;

**5. Ví dụ 5:** Ông Bình nộp gộp cho 02 lô vị trí 2, xã Nam Sách. Tổng tiền phải nộp là 399.960.000đ, nhưng ông chỉ nộp 399.900.000 đ, ông tính nhầm bị thiếu 60.000đ, do đó ông Bình chỉ đủ điều kiện đấu 01 lô ở vị trí 2. Số tiền thừa của ông Bình, công ty sẽ chuyển trả lại sau 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

**6. Ví dụ 6:**

- Ông Trần Văn Ba nộp tiền đặt trước cho 2 lô vị trí 2, ông ra ngân hàng chuyển khoản tiền đặt trước từ vị trí 2 sang vị trí 3, Công ty không chấp nhận số tiền của ông Ba đã chuyển từ vị trí 2 sang vị trí 3, mà Công ty chỉ công nhận số tiền của ông Ba nộp lần đầu ở vị trí 2 là hợp lệ.

- Bà Trần Thị Yên mua 02 hồ sơ, của vị trí 2 xã Nam Sách. Ngày 26/01/2026 bà Yên ra ngân hàng nộp tiền đặt trước đầy đủ cho cả 2 lô đất đã đăng ký, nhưng bà Yên quên không ghi nộp cho vị trí nào, khi phát hiện, bà Yên ra ngân hàng tra soát nội dung “Nộp cho vị trí 2, xã Nam Sách”. Ngân hàng xác nhận cho bà Yên ngày 02/02/2026, nhưng đến 11h50’ ngày 04/02/2026 bà Yên mới mang giấy tra soát đến nộp cho công ty Landpro. Căn cứ vào quy chế, Công ty Landpro không công nhận tra soát của bà Yên nộp sau 11h30’ ngày 04/02/2026;

**7. Ví dụ 7:** Bà Trần Hoài Nam đăng ký 03 lô đất vị trí 2, trong giấy nộp tiền bà ghi cụ thể từng lô. Nộp tiền đặt trước cho lô L9; lô L02; lô L16, vị trí 2 xã Nam Sách.

Bà ghi cụ thể chi tiết cho từng lô cũng vẫn hợp lệ;

8. **Ví dụ 8:** Ông Hoàng Văn Bấy đăng ký 02 lô đất thuộc vị trí 2. Khi nộp tiền đặt trước ông ghi nhầm nộp tiền đặt trước cho vị trí 3, do vậy số tiền đặt trước của ông Bấy không hợp lệ;

9. **Ví dụ 9:** Bà Trần thị Ka mua 02 hồ sơ tham gia đấu vị trí 2, khi ghi phiếu trả giá, bà Ka ghi 01 phiếu trả giá sang vị trí 1 (mà bà không đăng ký) do vậy bà Ka có 1 phiếu trả giá không hợp lệ;

10. **Ví dụ 10:** Ông Bình mua 02 bộ hồ sơ tham gia đấu giá ở vị trí 2. Khi cân đối lại ông Bình chỉ nộp tiền đặt trước 01 lô và 1 lô không nộp tiền đặt trước, do đó ông Bình vẫn nhận được 1 phiếu trả giá của vị trí 2;

11. **Ví dụ 11:** Ông Đỗ Văn Mười mua 03 hồ sơ tham gia đấu giá ở vị trí 2, khi trả giá ông đã vô tình ghi 2 phiếu trả giá cho cùng một lô đất (giả sử lô L9), khi kiểm phiếu, ban tổ chức thấy ông Mười có 2 phiếu trả giá cho cùng 1 lô đất (L9) ở vị trí 2, do vậy cả 2 phiếu giá của lô (L9) không hợp lệ, chỉ còn 1 lô hợp lệ;

12. **Ví dụ 12:** Bà Nguyễn Ngọc Khánh mua 01 bộ hồ sơ vị trí 2, khi trả giá bà (giả sử lô L9), giá khởi điểm của lô này là: 9.999.000 đồng, khi trả giá bà trả 13.099.000đ, tăng 15,5 bước giá ( $15,5 \times 200.000 \text{ đ} = 3.100.000 \text{ đồng}$ ). Bà Khánh trả cao hơn giá khởi điểm nhưng lẻ bước giá nên phiếu giá lô (L9) của bà Khánh không hợp lệ;

13. **Ví dụ 13:** Lô đất L02 vị trí 2, giá khởi điểm là 9.999.000 đ/m<sup>2</sup>) có 02 phiếu trả giá, do vậy lô (L02) đủ điều kiện để xét giá. Khi xét phiếu trả giá ông A trả 13.999.000 đ/m<sup>2</sup>, tăng 20 bước giá (hợp lệ). Bà K trả 14.499.000 đ/m<sup>2</sup>, tăng 22,5 bước giá (không hợp lệ). Như vậy phiếu trả giá của ông A không hợp lệ. “Căn cứ khoản 2 điều 59 luật đấu giá, và điểm c, khoản 6 điều 125 Luật đất đai 2024”, thì ông A cũng không được xác nhận là người trúng đấu giá. Lô đất (L02) được xác định là “Đấu giá không thành”;

14. **Ví dụ 14:** Ông Vũ Quốc Triệu đăng ký lô (L16) vị trí 2, giá khởi điểm của lô đất này là 9.999.000 đ/m<sup>2</sup>. Trong phần giá trả bằng số: 14.199.000 đồng/m<sup>2</sup>, (tăng 21 bước giá). Nhưng trong phần ghi bằng chữ ông lại ghi: “Giá trả bằng giá khởi điểm cộng thêm hai mươi một bước giá” hoặc cộng thêm “Bốn triệu hai trăm nghìn đồng một mét vuông”. Nội dung trả giá số tiền ghi bằng chữ không cụ thể, không hợp lý với một bút toán trả giá, do vậy phiếu trả giá của ông Vũ Quốc Triệu không hợp lệ, sẽ bị loại, và không được xét giá;

15. **Ví dụ 15:** Ở vòng đấu giá thứ 2. Lô (L9) có 5 người cùng tham gia đấu giá là ông (A; B; C; D; E), ban tổ kiểm tra phiếu trả giá, cả 5 người giá trả đều hợp lệ và giá của ông A trả cao nhất, 15.999.000 đ/m<sup>2</sup>, (tăng 30 bước). Ông B thứ hai với giá trả 14.999.000 đ/m<sup>2</sup>, (tăng 25 bước giá), đấu giá viên “Chưa” công bố người trúng đấu giá lô (L9), thì ông A rút lại giá đã trả. Ông A bị truất quyền tham gia đấu giá lô (L9) khi đó đấu giá viên sẽ tiếp tục cho 4 người là ông (B; C; D; E) của lô (L9), đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp để xác định người trúng đấu giá, giá khởi điểm của lô (L9) được xác định là giá trả liền kề của ông A, tức là “Giá của ông B trả”. Vậy giá khởi điểm lô (L9) là: 14.999.000 đ/m<sup>2</sup>. Có các trường hợp xảy ra như sau:

- **Trường hợp 1:** Cả 4 ông đều tham giá trả giá nhưng 3 ông giá trả không hợp lệ, chỉ còn ông B giá trả hợp lệ, giá ông B trả là 14.999.000 đ/m<sup>2</sup>. Ông B trả giá không cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu trực tiếp, nên ông B cũng không được công nhận trúng đấu giá. Lô đất số (L9) đấu giá không thành;

- **Trường hợp 2:** Cả 4 người đều không tham gia trả giá nữa thì lô (L9), đấu giá

không thành;

- **Trường hợp 3:** Chỉ có 1 người đồng ý tham gia trả giá, còn 3 người không đồng ý trả giá nữa. Đấu giá viên cho người đó đấu tiếp để xác định người trúng đấu giá. Nếu người đó có giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu trực tiếp thứ 2;

16. **Ví dụ 16:** Lô (L16) có 3 người tham gia đấu giá, (ông Gió, ông Đại, ông Ngàn), đấu giá viên đã công bố ông Gió là người trúng đấu giá, có giá trả cao nhất là (15.999.000.đ/m<sup>2</sup>), tăng 30 bước giá, nhưng ông Gió từ chối kết quả trúng đấu giá, ông Đại có giá trả cao thứ 2 là (15.799.000 đ/m<sup>2</sup>), tăng 29 bước giá, ông Đại đồng ý mua. Đấu giá viên xác định như sau:

- Giá lô L16 ông Gió trả:  $15.999.000 \text{ đ/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 1.599.900.000 \text{ đ}$

- Giá lô L16 ông Đại trả:

$15.799.000 \text{ đ/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 + 199.980.000 \text{ đ} = 1.778.980.000 \text{ đ}$

Vậy ông Đại đủ điều kiện được mua L16 vì (1.778.980.000đ > 1.599.900.000 đ);

17. **Ví dụ 17:** Bà Nguyễn Thị Hoa trả giá cho Lô đất (L02),

- Số tiền ghi bằng số là: 11.999.000 đ/m<sup>2</sup>, (tăng 10 bước giá).

- Số tiền ghi bằng chữ là: “Mười một triệu chín trăm chín mươi chín nghìn”. Hoặc ghi: “Mười một triệu chín trăm chín mươi chín nghìn đồng”; Như vậy phiếu trả giá của bà Hoa không ghi chữ đồng hoặc ghi cả chữ đồng trong phần giá trả thì phiếu giá của bà Hoa vẫn hợp lệ;

18. **Ví dụ 18:** Ông Trần Trung Dũng mua 01 bộ hồ sơ - lô L9, giá khởi điểm của lô này là 9.999.000 đ/m<sup>2</sup>. Giá ông Dũng trả 9.999.000 đ/m<sup>2</sup> (Bằng giá khởi điểm), ông Dũng không cộng thêm bước giá vào phần trả giá – trả sai công thức trả giá. Nên phiếu giá của ông Dũng không hợp lệ, không được xét giá.

19. **Ví dụ 19:** Những nội dung không được minh họa bằng ví dụ

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

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

- Người trúng đấu giá phải chấp hành nghiêm chỉnh nội dung thông báo của cơ quan thuế. Số tiền và Thời gian nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá) sẽ được cơ quan thuế ghi cụ thể trong thông báo. Yêu cầu tất cả mọi người trúng đấu giá phải tuyệt đối chấp hành thời gian nộp tiền sử dụng đất ghi trong thông báo;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (Khoản 5 điều 39 luật đấu giá).

- Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đúng thời gian, địa điểm theo thông báo của cơ quan thuế (Cơ quan thuế sẽ căn cứ phương án mà UBND xã Nam Sách đã phê duyệt thời gian nộp tiền sử dụng đất).

- Căn cứ điểm a, khoản 9 điều 4 nghị định 226/2025/NĐ- CP quy định “...Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, cơ quan phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại pháp luật về quản lý thuế”. Cụ thể như sau:

+ *Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo thông báo;*

#### **ĐIỀU 18: HỦY KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ.**

- Nếu quá thời hạn quy định của cơ quan thuế mà khách hàng không nộp hoặc nộp không đủ số tiền trúng đấu giá ghi trong thông báo của cơ quan thuế, mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc không có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì UBND xã Nam Sách ra quyết định hủy kết quả trúng đấu giá. Người bị hủy kết quả trúng đấu giá sẽ không được nhận lại số tiền đặt trước (đặt cọc) của lô đất đó;

+ Trường hợp “*Người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì sau 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo*” nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá), cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế UBND xã Nam Sách, để phòng Kinh tế có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân xã Nam Sách hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định. (không tính lãi);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- UBND xã Nam Sách, bàn giao Đất cho người trúng đấu giá, và các giấy tờ hồ sơ

có liên quan đến lô đất đấu giá, đề người trúng đấu giá đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận;

- Thanh toán cho tổ chức đấu giá tiền dịch vụ đấu giá tài sản và các chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng mà hai bên đã ký;

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

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

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

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty Landpro phải chuyển toàn bộ hồ sơ, kết quả phiên đấu giá cho phòng Kinh tế xã Nam Sách, để phòng Kinh tế lập tờ trình gửi UBND xã Nam Sách phê duyệt kết quả trúng đấu giá và ban hành Quyết định cho người trúng đấu giá;

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty Landpro phải chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vào tài khoản của UBND xã Nam Sách mở tại kho bạc nhà nước, và khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế cho người không trúng đấu giá;

### **ĐIỀU 21: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.**

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

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

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

### **Mọi chi tiết xin liên hệ:**

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro.

- Địa chỉ trụ sở: Số 18, ngõ 84, đường Lĩnh Nam, phường Tương mai, TP Hà Nội.

- Điện thoại: **0983.272.818**

- Hoặc Khách hàng có thể liên hệ qua **Zalo theo số: 0986.738.168**

- UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

### **Nơi nhận:**

- UBND xã Nam Sách;

- Thuế cơ sở 14 thành phố Hải Phòng

- Phòng Kinh tế xã Nam Sách.

- KH tham gia đấu giá;

- Lưu VP Công ty.

  
**GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY**  
**ĐẤU GIÁ HỢP DANH**  
**LANDPRO**  
**PHƯỜNG TƯƠNG MẠI - TP HÀ NỘI**  
**Nguyễn Hữu Đắc**

Số: 01.03/2026/QC-ĐGTS

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2026

## **QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

Quyền sử dụng 700 m<sup>2</sup> đất ở, được chia thành 07 lô, tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng

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

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

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

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

*Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ- UBND Ngày 28/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư mới Bãi La, thôn Phù Liên, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ Quyết định số 1079/QĐ- UBND Ngày 28/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc phê duyệt giá khởi điểm làm có sở đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư mới Bãi La, thôn Phù Liên, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ Quyết định số 1085/QĐ- UBND Ngày 01/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Nam Sách về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, 01 thửa đất tại điểm dân cư mới Quán Táo 3, thôn Vạn Tải Đông (giai đoạn 1); 02 thửa đất tại điểm dân cư mới Bãi La, thôn Phù Liên, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản: 01/2026/HĐĐG/UBND- LANDPRO giữa UBND xã Nam Sách với Công ty đấu giá hợp danh Landpro.*

Công ty đấu giá hợp danh Landpro ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản theo hình thức đấu giá **“Bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng cho từng lô đất, tại hội trường”** gồm các điều khoản với nội dung dưới đây.

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

### **1. Tài sản đấu giá:**

- Là quyền sử dụng 700 m<sup>2</sup> đất ở, được chia thành 07 lô, tại Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

- Lô đất: **L42; L46; L50; L52; L53; L54; L55;**

+ Ký hiệu của lô đất là: **L**

+ Số thứ tự của lô đất là: **42; 46; 50; 52; 53; 54; 55;**

### **2. Hình thức đấu giá:**

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 (một) vòng tại hội trường cho từng lô đất.

- Người tham gia đấu giá vào hội trường, lựa chọn lô đất ghi vào phiếu trả giá, và ghi giá trả, ....., sau đó bỏ vào hòm phiếu, theo đúng thời gian quy định;

**3. Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

**4. Mục đích sử dụng:** Đất ở.

**5. Thời hạn sử dụng đất:** Lâu dài.

### **Chú ý:**

- Người tham gia đấu giá (Khách hàng) có trách nhiệm xem xét kỹ tình trạng, hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá.

- Bán theo **HIỆN TRẠNG THỰC TẾ MÀ KHÁCH HÀNG ĐÃ XEM XÉT.**

- Tổ chức đấu giá không chịu trách nhiệm về tình trạng, chất lượng tài sản khi đã thông báo trước;

## **ĐIỀU 2. GIÁ KHỞI ĐIỂM, BƯỚC GIÁ, TIỀN HỒ SƠ, TIỀN ĐẶT TRƯỚC**

### **1. Giá khởi điểm:**

- Căn cứ vào quyết định phê duyệt giá khởi điểm cụ thể như sau:

1.1. Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng (07 Lô).

- Các Lô đất: **L42; L46; L50; L52; L53; L54; L55;**

+ Giá khởi điểm: **5.994.000 đ/m<sup>2</sup>;**

+ Khoản tiền đặt trước: **119.880.000 đ/lô đất;**

### **2. Bước giá:**

- Bước giá là: **200.000 đ/m<sup>2</sup>/bước giá** (Hai trăm nghìn đồng một bước giá).

- Áp dụng cho tất cả các lô đất đấu giá;

### **3. Tiền hồ sơ:**

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

+ Đối với nhưng lô đất có giá trị dưới 1 tỷ đồng, tiền hồ sơ là: 100.000đ/bộ hồ sơ/lô đất;

### **4. Tiền đặt trước:**

- Khoản tiền đặt trước của mỗi lô đất là: **119.880.000 đ/lô đất;**

❖ **Chú ý:**

- Để tiện cho khách hàng nộp khoản tiền đặt trước, CTy Landpro đặt cho Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Nam Sách là “Vị trí 3”.

- Các lô đất thuộc vị trí 3, có mức tiền đặt trước là: 119.880.000 đ/lô đất.

**5. Bảng kê chi tiết vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước, bước giá, của lô đất đấu giá. Chi tiết theo bảng kê dưới đây:**

STT	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ	Tiền đặt trước	Bước giá
	Lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )	Thành tiền/lô đất	(đ/lôđất)	(đ/Lô đất)	
<b>Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.</b>							
1	L42	100	5.994.000	599.400.000	100.000	119.880.000	200.000
2	L46	100	5.994.000	599.400.000	100.000	119.880.000	200.000
3	L50	100	5.994.000	599.400.000	100.000	119.880.000	200.000
4	L52	100	5.994.000	599.400.000	100.000	119.880.000	200.000
5	L53	100	5.994.000	599.400.000	100.000	119.880.000	200.000
6	L54	100	5.994.000	599.400.000	100.000	119.880.000	200.000
7	L55	100	5.994.000	599.400.000	100.000	119.880.000	200.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>700</b>		<b>4.195.800.000</b>		<b>839.160.000</b>	

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

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

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

**ĐIỀU 3: KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ** (Trong giờ hành chính các ngày làm việc).

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

**1.1. Bán hồ sơ:** Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

- Từ ngày 19/01/2026 đến ngày 03/02/2026;

- Riêng ngày 04/02/2026 bán hồ sơ từ 07h30' đến 11h30';

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

- Căn cứ điểm a, khoản 1, điều 6 thông tư số 03/2025/TT- BTC ngày 22/01/2025 quy định:

+ Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng, tiền hồ sơ là 100.000 đồng/bộ hồ sơ/lô đất.

+ Để tiện cho khách hàng theo dõi, hạn chế nhầm lẫn, công ty Landpro đặt là **“Phiếu trả giá có mệnh giá 100 nghìn đồng và 200 nghìn đồng”**;

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

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá sẽ được nhận 01 quyền hồ sơ mời đấu giá, và một đơn đăng ký tham gia đấu giá.

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá khách hàng có thể nộp trước hoặc khi kết thúc bán hồ sơ, khách hàng nộp cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ. Trường hợp khách hàng nộp đơn trước ngày kết thúc bán hồ sơ thì công ty Landpro sẽ niêm phong dán kín “Đơn đăng ký của khách hàng” để bảo mật;

### **1.2. Tiếp nhận hồ sơ:**

- Từ ngày 19/01/2026 đến ngày 03/02/2026;

- Riêng ngày 04/02/2026 tiếp nhận hồ sơ từ 7 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút;

- Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

### **1.3. Thành phần hồ sơ:**

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

#### **❖ Chú ý:**

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá khách hàng nộp cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ, chậm nhất đến 11h30' ngày 04/01/2026;

- Khách hàng đi nộp hồ sơ phải xuất trình bản chính CCCD cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu (khi cần);

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

### **2.1. Tiền đặt trước:**

- Tiền đặt trước là khoản tiền khách hàng nộp cho các lô đất đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của 07 lô đất (L42; L46; L50; L52; L53; L54; L55) đều có chung một mức là: **119.880.000 đ/lô đất**.

- Căn cứ vào phương án UBND xã Nam Sách phê duyệt, “Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng tại hội trường cho từng lô đất”. Người tham gia đấu giá vào hội trường, lúc đó mới lựa chọn lô đất để trả giá.

### **2.2. Thời gian nộp tiền đặt trước:**

- Khách hàng chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Landpro từ ngày 19/01/2026 đến 17h00' ngày 04/02/2026 và phải báo có trên tài khoản của Công ty Landpro chậm nhất 17h00' ngày 04/02/2026;

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

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

dân cư thôn Vạn Tải Tây, xã Nam Sách là **“Vị trí 3”**.

- Các lô đất thuộc vị trí 3, có mức tiền đặt trước là: **119.880.000 đ/lô đất**.

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

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

- **Số tài khoản: 0691000425189**

- **Mở tại: Vietcombank - Chi nhánh Tây Hà Nội**

**Nội dung ghi:**

- **Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước....**  
lô, thôn Vạn Tải Tây, xã Nam Sách.

- **Hoặc:** **Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước....** lô, Vị trí 3;



- **Chú ý:**

1. Hiện nay một số ngân hàng rất hạn chế về ký tự trong việc chuyển tiền bằng Internet Banking, do vậy khách hàng có thể ghi: **Họ tên – Căn cước công dân - Nộp tiền đặt trước ....** Lô, Vạn Tải Tây, Nam Sách, CTy chúng tôi vẫn chấp nhận;

2. Khi quét mã QR nhiều ngân hàng không cho viết nội dung chuyển tiền, khách hàng không ấn lệnh chuyển tiền đi nữa, mà quay lại nhập thủ công thông tin tài khoản để ghi rõ nội dung nộp tiền đặt trước.

**Ví dụ:**

- Hoàng Văn Cường-0300578916, nộp tiền đặt trước 02 lô, thôn Vạn Tải Tây, Nam Sách;

- Hoàng Văn Cường-0300578916, nộp tiền đặt trước 02 lô, Vị trí 3, xã Nam Sách;

- Nội dung nộp tiền đặt trước nhất thiết phải ghi (**Họ tên, Địa danh**). Nếu thiếu một trong **“Hai”** nội dung này thì khoản tiền đặt trước sẽ không hợp lệ.

- **Chi tiết cụ thể:**

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

+ **Địa danh: Vạn Tải Tây, Nam Sách; Hoặc “Vị trí 3”;**

Ghi chú: Khách hàng ghi nội dung **“Địa danh”** như trên sẽ được hiểu là khách hàng được phép trả giá cho 01 trong 7 lô đất (**L42; L46; L50; L52; L53; L54; L55**) tại quy chế này;

2.3.2. Trường hợp **“Nộp hộ”** khoản tiền đặt trước.

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

2.3.3. Trường hợp **“Nộp gộp nhiều lô đất”** cho cùng một vị trí (**Vị trí 3**).

- Người tham gia đấu giá nếu nộp từ 2 lô trở lên trong cùng một vị trí thì có thể nộp gộp số tiền, ban tổ chức vẫn công nhận là hợp lệ. (**Xem ví dụ 3**).

2.3.4. Người tham gia đấu giá tuyệt đối **“không được nộp gộp các lô đất ở vị trí**

1, vị trí 2, vị trí 3 với nhau”, Nếu số tiền đặt trước của các lô đất không cùng một vị trí nhưng khách hàng vẫn “**Nộp gộp**” trong một giấy chuyển tiền hoặc cùng 1 Lệnh chuyển tiền thì toàn bộ số tiền đó sẽ không hợp lệ (**Xem ví dụ 4**)

#### 2.3.5. Trường hợp nộp thừa tiền..

- Nhiều khách hàng do tính nhầm nên số tiền đặt trước cho các lô đất trong cùng một vị trí thừa tiền, thì số tiền đặt trước cho các lô đất đó vẫn hợp lệ. (**Xem ví dụ 5**).

#### 2.3.6. Không được tra soát từ vị trí này sang vị trí khác.

- Khách hàng không được tra soát khoản tiền đặt trước từ vị trí này sang vị trí khác. Hoặc khi nộp tiền quên không ghi nội dung thì được phép tra soát nội dung, và phải có xác nhận của Ngân hàng. Tra soát đó phải nộp cho CTy chúng tôi chậm nhất là kết thúc bán hồ sơ. Trường hợp gấp quá khách hàng có thể chụp gửi qua Zalo cho chúng tôi, thời gian được tính trên Zalo. Số Zalo: **0983.272.818** hoặc Zalo số: **0986.738.168**. (**Xem ví dụ 6**).

### 4. Thời gian đi xem tài sản đấu giá.

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá có thể tự đến xem khu đất đấu giá hoặc đăng ký trước và tập trung tại trụ sở UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng từ ngày 26/01/2026 đến ngày 28/01/2026 để đi xem thực tế khu đất;

- Địa điểm xem tài sản: Tại điểm dân cư mới Vạn Tải Tây, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng (Nơi có lô đất bán đấu giá);

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

#### 5.1. Khách hàng làm thủ tục điểm danh, ký nhận phiếu giá:

- Khách hàng tham gia đấu giá có mặt tại sảnh hội trường UBND xã Nam Sách từ **07 giờ 20 phút** để làm thủ tục ký **nhận phiếu trả giá, nhận thẻ đấu giá**, sau đó vào trong hội trường, ngồi đúng vị trí quy định của ban tổ chức đã sắp xếp;

#### 5.2. Thời gian tổ chức: Phiên đấu giá được tổ chức bắt đầu vào hồi:

**08 giờ 30 phút ngày 08/02/2026 (Chủ nhật)**

#### ❖ Lưu ý (01):

- Khi đến tham gia đấu giá, Khách hàng phải mang theo căn cước công dân (**bản chính**), để làm thủ tục ký nhận thẻ đấu giá, nhận phiếu trả giá. Trường hợp ủy quyền thì phải có giấy “Ủy quyền bản chính” nộp cho ban tổ chức;

- Khách hàng mang theo giấy nộp tiền, trường hợp nộp bằng internet Banking thì khách hàng phải in sao kê để ban tổ chức đối chiếu;

- Trường hợp người tham gia đấu giá (**vắng mặt tại phiên đấu giá**), mà không có lý do chính đáng, không thuộc trường hợp bất khả kháng sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước (Điểm a, khoản 6, điều 39 luật đấu giá);

#### 5.3. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Tại hội trường UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật Đất đai 2024;

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

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

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

- Không có vi phạm pháp luật kinh tế.

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

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

- Có đủ điều kiện về năng lực tài chính.

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

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro cùng với phòng Kinh tế chốt danh sách những khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định;

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

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

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

- Đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu lô đất, thì phải nộp đầy đủ tiền đặt trước cho bấy nhiêu lô đất đăng ký và cũng chỉ được ghi phiếu trả giá cho những lô đất mình đã nộp đủ khoản tiền đặt trước;

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

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

- Khách hàng phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đăng ký tham gia đấu giá của mình, và khẳng định chắc chắn rằng “**Một hộ gia đình chỉ cử một người đại diện tham gia đấu giá ở một vị trí**” có nghĩa rằng, một hộ gia đình chỉ có duy nhất 01 người được trả giá cho các lô đất thuộc **Vị trí 3**.

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

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

#### **Lưu ý (02):**

- **Những người tham gia đấu giá trong cùng một phiên đấu giá có khoản tiền đặt trước bằng nhau thì không được ủy quyền cho nhau tham gia đấu giá.**

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

### **ĐIỀU 5: PHIẾU TRẢ GIÁ, CÁCH THỨC TRẢ GIÁ, THỜI GIAN GHI PHIẾU TRẢ GIÁ.**

#### **1. Khoản tiền đặt trước.**

Các Lô đất có khoản tiền đặt trước bằng nhau **119.880.000 đ/lô đất**;

- Điểm dân cư mới thôn Vạn Tải Tây= 07 Lô (L42; L46; L50; L52; L53; L54; L55);

+ Giá khởi điểm: 5.994.000 đ/m<sup>2</sup>;

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

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

+ Ký hiệu của lô đất là (L);

+ Số thứ tự của lô đất là 42; 46; 50; 52; 53; 54; 55;

+ Địa danh: “Vạn Tải Tây, xã Nam Sách”; hoặc “Vị trí 3”;

- Các lô đất có ký hiệu giống nhau, và số thứ tự của lô đất không trùng nhau. Tuy nhiên sẽ trùng với các lô đất khác trong cùng một phiên đấu giá, chính vì vậy khách hàng phải ghi chi tiết cụ thể “Địa danh” trong phiếu trả giá;

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

## 3. Phiếu trả giá.

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

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

+ Ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá;

+ Ghi Giá khởi điểm.

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

+ Ghi địa danh

+ Ghi giá trả.

+ Ký tên người trả giá.

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

- Khách hàng mua “Hồ sơ mời đấu giá” sẽ được nhận 01 hồ sơ mời đấu giá và 01 đơn đăng ký tham gia đấu giá;

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

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

- *Phiếu trả giá giao cho khách hàng mua hồ sơ giữ và quản lý, bảo mật, khách hàng phải tự ghi các thông tin, tự trả giá, tự ký vào phiếu trả giá và tự bảo mật. Do vậy khách hàng phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về chữ ký, giá trả ghi trong phiếu giá của mình. Trường hợp phiếu trả giá của khách hàng để cho người khác ký tên mình hoặc ký thay mình hoặc người khác trả giá....., nếu cơ quan chức năng phát hiện, khách hàng có phiếu trả giá đó sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật tùy theo mức độ hậu quả gây ra;*

#### 4. Cách thức trả giá:

- Căn cứ vào bản đồ phân lô.

+ Lô đất có ký hiệu là: **L**.

+ Số thứ tự của lô đất là: **42; 46; 50; 52; 53; 54; 55**.

- Phiếu giá, Công ty đã ghi sẵn ký hiệu của lô đất, khách hàng chỉ ghi số thứ tự của lô đất (thửa đất), hoặc có thể ghi cả ký hiệu lô đất (**L**) hoặc không ghi ký hiệu, thì phiếu giá đó vẫn được coi là hợp lệ.

- Mỗi phiếu trả giá tương đương với “Một lô đất đấu giá”.

- Giá trả được tính cho 1 (một) mét vuông đất.

- Bước giá: **200.000 đ/m<sup>2</sup>/bước giá**.

- Mỗi người chỉ được đăng ký tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất (Một hồ sơ trên một lô đất) do vậy mỗi lô đất khách hàng chỉ được ghi vào 1 (một) tờ phiếu trả giá, nếu một lô đất khách hàng ghi hai phiếu trả giá bỏ vào hòm phiếu thì cả 2 phiếu trả giá của lô đất đó không hợp lệ;

- Khách hàng Đăng ký lô đất “**Nộp tiền đặt trước ở mức nào**” thì ghi phiếu trả giá cho lô đất “**Nộp tiền đặt trước ở mức đây**”, nếu trả nhầm sang lô đất có mức tiền đặt trước khác, thì phiếu giá đó không hợp lệ, sẽ bị loại.

- Khách hàng ghi đầy đủ các thông tin vào trong phiếu trả giá.

- Nếu số tiền ghi bằng số và số tiền ghi bằng chữ không thống nhất với nhau thì ban tổ chức lấy số tiền ghi bằng chữ;

- Nếu phiếu trả giá chỉ ghi số tiền bằng số mà không ghi số tiền bằng chữ, thì phiếu giá đó không hợp lệ.

- Nếu số tiền chỉ ghi bằng chữ mà không ghi bằng số thì phiếu giá đó vẫn hợp lệ;

- Số tiền ghi bằng chữ phải có nghĩa để mọi người hiểu được việc trả giá của mình, nếu không có nghĩa mọi người không hiểu được việc trả giá là bao nhiêu tiền thì phiếu trả giá đó sẽ coi là không hợp lệ, phiếu giá đó sẽ bị loại.

#### ❖ CÔNG THỨC TRẢ GIÁ CHUNG CHO TẤT CẢ CÁC VÒNG ĐẤU:

**GIÁ TRẢ HỢP LỆ = GIÁ KHỞI ĐIỂM CỦA 1 MÉT VUÔNG + (N X BƯỚC GIÁ).**

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

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

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

- Khách hàng trả giá phải trả đúng bước giá, không được trả lẻ bước giá (một bước giá; hoặc hai bước giá hoặc ba bước giá;.....vv.);

Chú ý: Trường hợp khách hàng viết sai, viết nhầm..., khách hàng đề nghị ban tổ chức sẽ đổi cho phiếu giá mới;

#### 5. Phiếu giá hợp lệ.

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

- Phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Điều 5 quy chế này;
- Giá trả cho một mét vuông đất;
- Giá trả hợp lệ là giá trả (tối thiểu) phải bằng giá khởi điểm và cộng thêm ít nhất một hoặc nhiều bước giá;

**- Chú ý:**

- + **Nếu khách hàng trả sai bước giá thì phiếu giá đó sẽ không hợp lệ;**
- + Phiếu giá phải ghi đúng lô đất đăng ký có mức giá nộp tiền đặt trước 119.880.000 đồng/lô đất, và phải đúng mệnh giá đã ghi trong phiếu trả giá của từng lô đất (**Mệnh giá mỗi phiếu trả giá là: 100.000đ; 200.000đ**);
- Trong phần (I) “thông tin người tham gia đấu giá”, của phiếu trả giá, khách hàng phải ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá. Nếu người được ủy quyền trả giá thì phải ghi cả tên người được ủy quyền trả giá vào trong phiếu giá;
- Trong phần (II) “Thông tin về giá khởi điểm, lô đất, và giá trả”, của phiếu giá. Khách hàng phải ghi **“Giá khởi điểm, số thứ tự của lô đất, Địa danh, Giá trả, Ký tên”**, thì phiếu trả giá đó mới hợp lệ;
- Phiếu trả giá đúng với lô đất **“cùng một mức tiền đặt trước”** mà khách hàng đã đăng ký trong đơn.
- Phiếu giá còn nguyên vẹn, xác định được giá trả. Giá trả không được “tẩy xóa”, không được viết giá trả đè lên phần tẩy xóa, nếu một hoặc vài chữ viết sai thì gạch đi viết lại, (*không được viết đè lên những chữ đã gạch đi*) thì vẫn được coi là hợp lệ. Nếu phần trả giá mà sửa chữa, tẩy xóa, viết đè lên phần tẩy xóa phiếu giá đó sẽ không hợp lệ. Nếu thay đổi giá trả, viết hồng, viết sai... khách hàng yêu cầu công ty đổi lại phiếu giá khác;

**6. Phiếu giá không hợp lệ:**

- Là phiếu giá “Không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu đã nêu tại mục 5 điều 5 quy chế này, và các yêu cầu khác của quy chế, theo quy định của pháp luật liên quan”;
- Trong phần (I) “thông tin người tham gia đấu giá”, quên không ghi rõ họ và tên, trong phần (II) “thông tin về lô đất và giá trả”, quên không ghi “Giá khởi điểm, quên không ghi số thứ tự của lô đất, quên không ghi địa danh, trả sai bước giá, hoặc quên không cộng thêm bước giá, hoặc không trả giá, quên không ký tên”;.....;
- Phiếu trả giá khách hàng chỉ ghi giá trả bằng số, quên không ghi giá trả bằng chữ;
- Phiếu trả giá bị tẩy xóa, sửa chữa, phần giá trả và viết đè giá trả lên phần tẩy xóa....;
- Phiếu trả giá viết bằng mực đỏ, bằng bút chì...;
- Giá trả không cộng thêm bước giá, hoặc trả không đúng bước giá;
- Phiếu trả giá cho cả lô đất, “Giá khởi điểm nhân với diện tích lô đất” hoặc giá trả cao hơn “Giá khởi điểm nhân với diện tích lô đất” .....
- Phiếu giá không phải là phiếu của Công ty Landpro phát hành;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- Tất cả các phiếu giá không hợp lệ đều bị loại, không được xét giá;

**7. Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu của mỗi vòng đấu.**

- Tùy thuộc vào số lượng khách hàng tham gia đấu giá, đấu giá viên và chủ tài

sản sẽ căn cứ vào tình hình thực tế tại phiên đấu giá để đưa ra thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, nhưng mỗi vòng không quá 30 phút;

- Thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, đấu giá viên sẽ thông báo cụ thể trước khi khách hàng tiến hành ghi phiếu trả giá;

- Sau khi cân đối thời gian ghi phiếu trả giá, đấu giá viên đã đưa ra thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu giá vào hòm phiếu, Đấu giá viên công bố trước hội trường thì mọi khách hàng đều phải theo thời gian đấu giá viên đưa ra;

- Hết thời gian quy định, khách hàng phải bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu. Tuy nhiên nếu trường hợp lượng khách hàng quá đông, tất cả các khách hàng cùng đứng lên đi về phía trước để bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu, sẽ gây ì ứ lại ở phía trước hội trường, lúc đó ban tổ chức sẽ xác định cụ thể từng trường hợp để đảm bảo quyền lợi của khách hàng tham gia đấu giá;

*- Trường hợp hết thời gian quy định, khách hàng vẫn không bỏ phiếu giá của mình vào hòm phiếu, mà không thuộc trường hợp ban tổ chức xác định là quá đông gây ì ứ thì phiếu giá đó sẽ không được chấp nhận, những phiếu giá đó sẽ bị loại;*

- Vậy khách hàng phải cân đối về thời gian để ghi phiếu, sau đó bỏ phiếu giá vào hòm phiếu theo đúng thời gian quy định;

➤ **Chú ý:**

- Phiếu giá đã bỏ vào hòm phiếu, khách hàng không được lấy ra;

- Phiếu không hợp lệ sẽ không được xét giá.

## **ĐIỀU 6: NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ.**

Những trường hợp được vào hội trường tham gia phiên đấu giá:

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

**1. Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm ban hành Quy chế đấu giá:** Áp dụng cho phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức “Bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng cho từng lô đất, tại hội trường tổ chức phiên đấu giá. Khách hàng vào hội trường mới lựa chọn lô đất để trả giá”;

### **2. Đối với Khách hàng tham gia đấu giá.**

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

- Trường hợp bất khả kháng không thể có mặt tham gia đấu giá Phải báo ngay cho Công ty Landpro biết để xem xét và phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc.

- Trường hợp bị ốm đột xuất phải vào bệnh viện (Cấp cứu) điều trị thì phải có giấy xác nhận của bệnh viện nơi khách hàng đang nằm viện điều trị.

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

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

- Khách hàng tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá

của Đấu giá viên và ban tổ chức;

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

### **3. Đối với đấu giá viên, thành viên hội đồng điều hành phiên đấu giá.**

- Điều hành theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.
- Giữ thái độ lịch sự, tôn trọng đối với người tham gia đấu giá.
- Giải thích, hướng dẫn khách hàng tham gia đấu giá tận tình, chu đáo, nhanh gọn, đúng quy định của pháp luật; không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham gia đấu giá.

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

### **4. Các hành vi bị nghiêm cấm.**

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

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để tham gia phiên đấu giá, Thông đồng, móc nối với đấu giá viên hoặc thành viên Hội đồng đấu giá, tổ chức đấu giá, Khách hàng tham gia đấu giá khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá, cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây rối, phá rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.

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

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

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

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

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

- Không hút thuốc trong phòng tổ chức phiên đấu giá.

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

## **ĐIỀU 7: TRÌNH TỰ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ.**

### **1. Trình tự tổ chức tại phiên đấu giá.**

- Tại hội trường tổ chức phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, đọc tóm tắt quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá. (**điều 42 Luật đấu giá**).

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

- Hết thời gian ghi và bỏ phiếu, tổ kiểm phiếu sẽ kiểm tra và sắp xếp các phiếu giá hợp lệ theo giá trả từ cao xuống thấp.

- Căn cứ điểm a, khoản số 26. “Sửa đổi điều 42”. Nội dung được sửa đổi như sau

“... Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì *chỉ cần công bố giá trả cao nhất hợp lệ* với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá”;

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro chỉ công bố 01 (một) phiếu giá có giá trả cao nhất hợp lệ;

## **2. Xác định khách hàng trúng đấu giá**

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

- Đấu giá theo hình thức “**Bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (01 vòng) cho từng lô đất**”;

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

- Người có phiếu trả giá cao nhất hợp lệ, là người trúng đấu giá;

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

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

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

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

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

❖ Khách hàng trúng đấu giá lưu ý.

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

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

## **3. Biên bản phiên đấu giá.**

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

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

- Tổng số người tham gia đấu giá.
- Lô đất đủ điều kiện tổ chức đấu giá.
- Giá khởi điểm.
- Vòng đấu giá
- Giá trúng đấu giá.
- Lô đất bán đấu giá thành công.
- Số người vi phạm quy chế đấu giá (Nếu có).

#### **ĐIỀU 8. ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH** (Khoản 1 điều 52 Luật đấu giá)

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Quyền lợi của khách hàng tham gia đấu giá.

- “**ĐẤU GIÁ THEO MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG**” mà khách hàng đã đi xem tài sản, trước khi nộp khoản tiền đặt trước;

- Được xem khu đất (xem tài sản đấu giá), được tham khảo hồ sơ, được giải thích những thắc mắc (nếu có) liên quan đến khu đất, trình tự, thủ tục đấu giá.

- Khách hàng có quyền đăng ký tham gia đấu giá, (Mỗi hồ sơ là một lô đất);

- **Mỗi vòng đấu**, Mỗi người chỉ được đăng ký tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất, do đó mỗi lô đất (thửa đất) chỉ có **duy nhất 01 (một) phiếu trả giá**;

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

- Khách hàng không trúng đấu giá, nếu không vi phạm quy chế và các quy định của pháp luật liên quan thì sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

- Khách hàng trúng đấu giá được nhận QSDĐ và được hưởng các quyền lợi pháp luật về đất đai.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm, thực hiện quyền, và lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá. (Khoản 1, điều 7 Luật đấu giá).

- Khách hàng tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; Trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó (Khoản 3, điều 39 Luật đấu giá).

## 2. Nghĩa vụ của khách hàng tham gia đấu giá

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

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

- Ghi đầy đủ các thông tin trong đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Landpro ban hành, "**Đăng ký lô đất có cùng mức tiền đặt trước, đăng ký lô đất mức tiền đặt trước nào thì nộp tiền đặt trước cho lô đất ở mức tiền đặt trước đó, và chỉ được trả giá cho những lô đất nằm trong mức tiền đặt trước đó. Tức là chỉ được trả giá cho những lô đất thuộc vị trí 3**".

**Chẳng hạn như:** Các lô đất (42; 46; 50; 52; 53; 54; 55) điểm dân cư Vạn Tải Tây, xã Nam Sách, có mức tiền đặt trước là 119.880.000 đ/lô, khách hàng đăng ký và nộp tiền đặt trước cho mức này thì chỉ được trả giá cho các lô đất (42; 46; 50; 52; 53; 54; 55). Nếu trả giá cho những lô không cùng chung một mức tiền đặt trước thì phiếu giá đó không hợp lệ;

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

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

- Nộp tiền đặt trước đúng đủ theo thời gian quy định; Khoản tiền đặt trước của Khách hàng phải báo có trên tài khoản của Công ty chúng tôi **chậm nhất là 17h00' ngày 04/02/2026**;

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

- Trường hợp quá thời hạn nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế mà Khách

hàng trúng đấu giá vẫn không nộp đủ số tiền trúng đấu giá thì UBND xã Nam Sách hủy kết quả trúng đấu giá.

- Người bị hủy kết quả trúng đấu giá sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc);

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

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

- Căn cứ vào khoản 2 điều 5 luật đấu giá tài sản “Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này...”.

- Coi tất cả những lô đất nằm trong “**Vị trí 3**” là một đơn vị tài sản thì phải có ít nhất 02 người đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước thì mới đủ điều kiện để tổ chức phiên đấu giá;

- Căn cứ vào hình thức đấu giá, đấu giá bằng hình thức “**Bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá 01 vòng cho từng lô đất**”, người tham gia đấu giá vào hội trường mới tiến hành lựa chọn lô đất để trả giá. Do vậy sau khi kiểm phiếu xong, mỗi lô đất phải có ít nhất 02 phiếu trả giá, mới đủ điều kiện để tiến hành xét giá.

- Trường hợp lô đất đó chỉ có 01 người trả giá thì lô đất đó không được xét giá, coi như đấu giá không thành;

### **2. Những lô đất không đủ điều kiện để xét giá.**

- Một đơn vị tài sản chỉ có 1 người đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước;

- Là những lô đất chỉ có 1 người trả giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, mà không thuộc

trường hợp bất khả kháng.

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

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

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

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

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

##### **1. Hồ sơ hợp lệ.**

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

- **Thứ hai:** Đơn đăng ký tham gia đấu giá (Khách hàng ghi đầy đủ thông tin và nộp ngay cho bộ phận bán hồ sơ hoặc đến ngày kết thúc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (Chậm nhất đến 11h30' ngày 04/02/2026). Nếu khách hàng không nộp đơn đăng ký cho công ty Landpro coi như không hợp lệ;

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

##### **2. Hồ sơ không hợp lệ.**

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

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

#### **ĐIỀU 15. MỘT SỐ TÌNH HUỐNG PHÁT SINH “TẠI PHIÊN ĐẤU GIÁ”.**

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

+ Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

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

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

2. Trường hợp những người trả giá bằng nhau.

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

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

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

đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn.

3. Trường hợp người tham gia đấu giá ghi chi tiết từng lô đất trong đơn đăng ký của từng vị trí thì vẫn hợp lệ. (**Xem ví dụ 7**).

4. Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký trong đơn lô đất ở vị trí 3, nhưng lệnh chuyển tiền lại ghi (vị trí 3) thì số tiền đặt trước không hợp lệ (**Xem ví dụ 8**).

4. Khách hàng Đăng ký lô đất ở “*Mức nộp tiền đặt trước nào*” thì ghi phiếu trả giá cho các lô mình đã đăng ký ở mức đó, nếu ghi nhầm sang lô đất có mức nộp tiền đặt trước khác thì phiếu trả giá đó không hợp lệ (**Xem ví dụ 9**);

5. Trường hợp khách hàng đăng ký trong đơn, đã mua 02 lô đất, nhưng chỉ nộp tiền đặt trước 01 lô đất, còn 01 lô đất không nộp tiền đặt trước, thì lô đất đã nộp tiền đặt trước vẫn hợp lệ. (**Xem ví dụ 10**);

6. Nếu một lô đất khách hàng ghi hai phiếu trả giá (Cả 02 phiếu giá cùng trả giá cho một lô đất), thì cả 02 phiếu trả giá đó đều không hợp lệ. (**Xem ví dụ 11**);

7. Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm mà không theo bước giá thì không hợp lệ, sẽ bị loại. (**Xem ví dụ 12**);

8. Trường hợp một lô đất có 02 người trả giá, nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ, còn 01 người trả giá không hợp lệ, thì người trả giá hợp lệ cũng không được công nhận trúng đấu giá, mà lô đất đó đấu giá không thành (**Xem ví dụ 13**);

9. Số tiền ghi bằng chữ phải được ghi “Cụ thể số tiền trong phiếu trả giá”, số tiền ghi bằng chữ phải có nghĩa để mọi người hiểu được việc trả giá của mình, nếu không ghi cụ thể số tiền hoặc số tiền ghi không có nghĩa mọi người không hiểu được việc trả giá là bao nhiêu tiền thì phiếu trả giá đó sẽ coi là không hợp lệ. (**Xem ví dụ 14**);

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

+ Tại phiên đấu giá, của mỗi lô đất, người trả giá cao nhất “*rút lại giá đã trả của lô đất đó trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá*” thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và lô đất đó bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. (**Xem ví dụ 15**).

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

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

+ Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá, tại phiên đấu giá người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. (**Xem ví dụ 16**);

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

12. Trong phiếu trả giá, khách hàng có thể ghi chữ “đồng” hoặc không ghi chữ “đồng” thì phiếu trả giá đó vẫn được coi là hợp lệ. (**Xem ví dụ 17**);

13. Trường hợp giá trả không cộng thêm bước giá thì phiếu giá đó sẽ không hợp lệ (**Xem ví dụ 18**);

## **ĐIỀU 16. MỘT SỐ VÍ DỤ MINH HỌA.**

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

+ Nguyễn Văn Ka-114368965- Nộp tiền đặt trước 01 lô thôn Vạn Tải Tây, xã Nam Sách. Hoặc có thể ghi

+ Nguyễn Văn Ka-114368965- Nộp tiền đặt trước 01 lô vị trí 3, xã Nam Sách;

+ Vũ Hải Yên- 123456789- Nộp tiền đặt trước 02 lô điểm dân cư Vạn Tải Tây, xã Nam Sách.

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

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

Nộp tiền đặt trước cho Nguyễn Văn Hải- 114368963- nộp 03 lô vị trí 3, xã Nam Sách;

**3. Ví dụ 3:** Về trường hợp “Nộp Gộp” khoản tiền đặt trước cùng một vị trí (Vị trí 3).

Ông Thường nộp gộp 03 lô, tổng tiền là 359.640.000 đồng. Nội dung ông Thường ghi chi tiết từng lô như sau:

+ Vũ Mạnh Thường-030065015895-Nộp tiền đặt trước 03 lô vị trí 3, xã Nam Sách;

**4. Ví dụ 4:** Ông Trần Văn Bôn đăng ký 5 lô đất thuộc 03 vị trí khác nhau (Vị trí 1 = 03 lô = 543.000.000 đ/3 lô; Vị trí 2 = 01 lô = 199.980.000 đ/lô; Vị trí 3 = 01 = 119.880.000 đ/lô). Tổng số tiền của 05 lô là 826.860.000đ. Ông Bôn đã nộp chung cho cả 5 lô của 03 vị trí, vào cùng một giấy chuyển tiền, do vậy toàn bộ số tiền 826.860.000 đ của ông Bôn sẽ không hợp lệ;

**5. Ví dụ 5:** Ông Bình nộp gộp cho 02 lô vị trí 3, xã Nam Sách. Tổng tiền phải nộp là 239.760.000đ, nhưng ông chỉ nộp 239.700.000 đ, ông tính nhầm bị thiếu 60.000đ, do đó ông Bình chỉ đủ điều kiện đấu 01 lô ở vị trí 3. Số tiền thừa của ông Bình, công ty sẽ chuyển trả lại sau 3 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

**6. Ví dụ 6:**

- Ông Trần Văn Ba nộp tiền đặt trước cho 2 lô vị trí 3, ông ra ngân hàng chuyển khoản tiền đặt trước từ vị trí 3 sang vị trí 1, Công ty không chấp nhận số tiền của ông Ba đã chuyển từ vị trí 3 sang vị trí 1, mà Công ty chỉ công nhận số tiền của ông Ba nộp lần đầu ở vị trí 3 là hợp lệ.

- Bà Trần Thị Yên mua 02 hồ sơ, của vị trí 3 xã Nam Sách. Ngày 26/01/2026 bà Yên ra ngân hàng nộp tiền đặt trước đầy đủ cho cả 2 lô đất đã đăng ký, nhưng bà Yên quên không ghi nộp cho vị trí nào, khi phát hiện, bà Yên ra ngân hàng tra soát nội dung “Nộp cho vị trí 3, xã Nam Sách”. Ngân hàng xác nhận cho bà Yên ngày 02/02/2026, nhưng đến 11h50’ ngày 04/02/2026 bà Yên mới mang giấy tra soát đến nộp cho công ty Landpro. Căn cứ vào quy chế, Công ty Landpro không công nhận tra soát của bà Yên nộp sau 11h30’ ngày 04/02/2026;

**7. Ví dụ 7:** Bà Trần Hoài Nam đăng ký 03 lô đất vị trí 3, trong giấy nộp tiền bà ghi cụ thể từng lô. Nộp tiền đặt trước cho lô L42; L46; L50, vị trí 3 xã Nam Sách. Bà ghi cụ thể chi tiết cho từng lô cũng vẫn hợp lệ;

**8. Ví dụ 8:** Ông Hoàng Văn Bẩy đăng ký 02 lô đất thuộc vị trí 3. Khi nộp tiền đặt trước ông ghi nhầm nộp tiền đặt trước cho vị trí 2, do vậy số tiền đặt trước của ông Bẩy không hợp lệ;

9. **Ví dụ 9:** Bà Trần thị Ka mua 02 hồ sơ tham gia đấu vị trí 3, khi ghi phiếu trả giá, bà Ka ghi 01 phiếu trả giá sang vị trí 1 (mà bà không đăng ký) do vậy bà Ka có 1 phiếu trả giá không hợp lệ;

10. **Ví dụ 10:** Ông Bình mua 02 bộ hồ sơ tham gia đấu giá ở vị trí 3. Khi cân đối lại ông Bình chỉ nộp tiền đặt trước 01 lô và 1 lô không nộp tiền đặt trước, do đó ông Bình vẫn nhận được 1 phiếu trả giá của vị trí 3;

11. **Ví dụ 11:** Ông Đỗ Văn Mười mua 03 hồ sơ tham gia đấu giá ở vị trí 3, khi trả giá ông đã vô tình ghi 2 phiếu trả giá cho cùng một lô đất (giả sử lô L46), khi kiểm phiếu, ban tổ chức thấy ông Mười có 2 phiếu trả giá cho cùng 1 lô đất (L46) ở vị trí 3, do vậy cả 2 phiếu giá của lô (L46) không hợp lệ, chỉ còn 1 lô hợp lệ;

12. **Ví dụ 12:** Bà Nguyễn Ngọc Khánh mua 01 bộ hồ sơ vị trí 3, khi trả giá bà (giả sử lô L42), giá khởi điểm của lô này là: 5.994.000 đồng, khi trả giá bà trả 9.094.000đ, tăng 15,5 bước giá ( $15,5 \times 200.000 \text{ đ} = 3.100.000 \text{ đồng}$ ). Bà Khánh trả cao hơn giá khởi điểm nhưng lẻ bước giá nên phiếu giá lô (L46) của bà Khánh không hợp lệ;

13. **Ví dụ 13:** Lô đất (L55 vị trí 3, giá khởi điểm là 5.994.000 đ/m<sup>2</sup>) có 02 phiếu trả giá, do vậy lô (L55) đủ điều kiện để xét giá. Khi xét phiếu trả giá ông A trả 9.994.000 đ/m<sup>2</sup>, tăng 20 bước giá (hợp lệ). Bà K trả 10.494.000 đ/m<sup>2</sup>, tăng 22,5 bước giá (không hợp lệ). Như vậy phiếu trả giá của ông A không hợp lệ. “Căn cứ khoản 2 điều 59 luật đấu giá, và điểm c, khoản 6 điều 125 Luật đất đai 2024”, thì ông A cũng không được xác nhận là người trúng đấu giá. Lô đất (L55) được xác định là “Đấu giá không thành”;

14. **Ví dụ 14:** Ông Vũ Quốc Triệu đăng ký lô (L46) vị trí 3, giá khởi điểm của lô đất này là 5.994.000 đ/m<sup>2</sup>. Trong phần giá trả bằng số: 10.194.000 đồng/m<sup>2</sup>, (*tăng 21 bước giá*). Nhưng trong phần ghi bằng chữ ông lại ghi: “Giá trả bằng giá khởi điểm cộng thêm hai mươi một bước giá” hoặc cộng thêm “Bốn triệu hai trăm nghìn đồng một mét vuông”. Nội dung trả giá số tiền ghi bằng chữ không cụ thể, không hợp lý với một bút toán trả giá, do vậy phiếu trả giá của ông Vũ Quốc Triệu không hợp lệ, sẽ bị loại, và không được xét giá;

15. **Ví dụ 15:** Ở vòng đấu giá thứ 2. Lô (L46) có 5 người cùng tham gia đấu giá là ông (A; B; C; D; E), ban tổ kiểm tra phiếu trả giá, cả 5 người giá trả đều hợp lệ và giá của ông A trả cao nhất, 11.994.000 đ/m<sup>2</sup>, (tăng 30 bước). Ông B thứ hai với giá trả 10.994.000 đ/m<sup>2</sup>, (tăng 25 bước giá), đấu giá viên “Chưa” công bố người trúng đấu giá lô (L46), thì ông A rút lại giá đã trả. Ông A bị truất quyền tham gia đấu giá lô (L46) khi đó đấu giá viên sẽ tiếp tục cho 4 người là ông (B; C; D; E) của lô (L46), đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp để xác định người trúng đấu giá, giá khởi điểm của lô (L46) được xác định là giá trả liền kề của ông A, tức là “Giá của ông B trả”. Vậy giá khởi điểm lô (L46) là: 10.994.000 đ/m<sup>2</sup>. Có các trường hợp xảy ra như sau:

- **Trường hợp 1:** Cả 4 ông đều tham gia trả giá nhưng 3 ông giá trả không hợp lệ, chỉ còn ông B giá trả hợp lệ, giá ông B trả là 10.994.000đ/m<sup>2</sup>. ông B trả giá không cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu trực tiếp, nên ông B cũng không được công nhận trúng đấu giá. Lô đất số (L46) đấu giá không thành;

- **Trường hợp 2:** Cả 4 người đều không tham gia trả giá nữa thì lô (L46), đấu giá không thành;

- **Trường hợp 3:** Chỉ có 1 người đồng ý tham gia trả giá, còn 3 người không đồng ý trả giá nữa. Đấu giá viên cho người đó đấu tiếp để xác định người trúng đấu giá. Nếu người đó có giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu trực tiếp thứ 2;

16. **Ví dụ 16:** Lô (L50) có 3 người tham gia đấu giá, (ông Gió, ông Đại, ông Ngàn), đấu giá viên đã công bố ông Gió là người trúng đấu giá, có giá trả cao nhất là (11.994.000.đ/m<sup>2</sup>), nhưng ông Gió từ chối kết quả trúng đấu giá, ông Đại có giá trả cao thứ 2 là (11.794.000 đ/m<sup>2</sup>), tăng 29 bước giá, ông Đại đồng ý mua. Đấu giá viên xác định như sau:

- Giá lô L50 ông Gió trả:  $11.994.000 \text{ đ/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 1.199.400.000 \text{ đ}$

- Giá lô L50 ông Đại trả:

$11.794.000 \text{ đ/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 + 119.880.000 \text{ đ} = 1.299.280.000 \text{ đ}$

Vậy ông Đại đủ điều kiện được mua L50 vì ( $1.299.280.000 \text{ đ} > 1.199.400.000 \text{ đ}$ );

17. **Ví dụ 17:** Bà Nguyễn Thị Hoa trả giá cho Lô đất (L55),

- Số tiền ghi bằng số là: 7.994.000 đ/m<sup>2</sup>, (tăng 10 bước giá).

- Số tiền ghi bằng chữ là: “Bảy triệu chín trăm chín mươi tư nghìn”. Hoặc ghi: “Bảy triệu chín trăm chín mươi tư nghìn đồng”. Như vậy phiếu trả giá của bà Hoa không ghi chữ đồng hoặc ghi cả chữ đồng trong phần giá trả thì phiếu giá của bà Hoa vẫn hợp lệ;

18. **Ví dụ 18:** Ông Trần Trung Dũng mua 01 bộ hồ sơ - lô L46, giá khởi điểm của lô này là 5.994.000 đ/m<sup>2</sup>. Giá ông Dũng trả 5.994.000 đ/m<sup>2</sup> (Bằng giá khởi điểm), ông Dũng không cộng thêm bước giá vào phần trả giá – trả sai công thức trả giá. Nên phiếu giá của ông Dũng không hợp lệ, không được xét giá.

19. **Ví dụ 19:** Những nội dung không được minh họa bằng ví dụ

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

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

- Người trúng đấu giá phải chấp hành nghiêm chỉnh nội dung thông báo của cơ quan thuế. Số tiền và Thời gian nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá) sẽ được cơ quan thuế ghi cụ thể trong thông báo. Yêu cầu tất cả mọi người trúng đấu giá phải tuyệt đối chấp hành thời gian nộp tiền sử dụng đất ghi trong thông báo;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (Khoản 5 điều 39 luật đấu giá).

- Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đúng thời gian, địa điểm theo thông báo của cơ quan thuế (Cơ quan thuế sẽ căn cứ phương án mà UBND xã Nam Sách đã phê duyệt thời gian nộp tiền sử dụng đất).

- Căn cứ điểm a, khoản 9 điều 4 nghị định 226/2025/NĐ- CP quy định “...Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, cơ quan phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại pháp luật về quản lý thuế”. Cụ thể như sau:

+ **Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo thông báo;**

## **ĐIỀU 18: HỦY KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ.**

- Nếu quá thời hạn quy định của cơ quan thuế mà khách hàng không nộp hoặc nộp không đủ số tiền trúng đấu giá ghi trong thông báo của cơ quan thuế, mà không thuộc

trường hợp bất khả kháng hoặc không có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì UBND xã Nam Sách ra quyết định hủy kết quả trúng đấu giá. Người bị hủy kết quả trúng đấu giá sẽ không được nhận lại số tiền đặt trước (đặt cọc) của lô đất đó;

+ Trường hợp “*Người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì sau 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo*” nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá), cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế UBND xã Nam Sách, để phòng Kinh tế có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân xã Nam Sách hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định. (không tính lãi);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thanh toán cho tổ chức đấu giá tiền dịch vụ đấu giá tài sản và các chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng mà hai bên đã ký;

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

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

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

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty Landpro phải chuyển toàn bộ hồ sơ, kết quả phiên đấu giá cho phòng Kinh tế xã Nam Sách, để phòng Kinh tế lập tờ trình gửi UBND xã Nam Sách phê duyệt kết quả trúng đấu giá và ban hành Quyết định cho người trúng đấu giá;

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty Landpro phải chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vào tài khoản của UBND xã Nam Sách mở tại kho bạc nhà nước, và khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế cho người không trúng đấu giá;

### ĐIỀU 21: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

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

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

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

### Mọi chi tiết xin liên hệ:

- Công ty đấu giá hợp danh Landpro.

- Địa chỉ trụ sở: Số 18, ngõ 84, đường Lĩnh Nam, phường Tương mai, TP Hà Nội.

- Điện thoại: **0983.272.818**

- Hoặc Khách hàng có thể liên hệ qua **Zalo theo số: 0986.738.168**

- UBND xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng.

### Nơi nhận:

- UBND xã Nam Sách;

- Thuế cơ sở 14 thành phố Hải Phòng

- Phòng Kinh tế xã Nam Sách.

- KH tham gia đấu giá;

- Lưu VP Công ty.

