

Số 317/TB NY-Tr.T

Hải Phòng, ngày 21 tháng 10 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

1. Tên, địa chỉ tổ chức đấu giá: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 112 Lê Duẩn, phường Kiến An, thành phố Hải Phòng.

Cơ sở 2: Số 58 Quang Trung, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng.

2. Tên, địa chỉ người có tài sản: Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang.

Đơn vị được giao thực hiện: Phòng Kinh tế xã Ninh Giang

Địa chỉ: thôn 3, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng.

3. Tên tài sản: Quyền sử dụng 8.213,0 m² đất ở được chia thành 73 thửa đất (lô đất) tại Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng.

4. Thời gian, địa điểm xem giấy tờ pháp lý, tài sản đấu giá

Thời gian xem tài sản và các giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá: Từ 7 giờ 30 phút ngày 23/10/2026 đến 17 giờ ngày 28/10/2026.

- Địa điểm xem tài sản: Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng

* Người tham gia đấu giá sau khi xem giấy tờ pháp lý, mặt bằng hiện trạng tài sản đấu giá có thắc mắc hoặc phát hiện sai lệch về thông tin tài sản đấu giá vui lòng khiếu nại tới Trung tâm trước 02 (hai) ngày làm việc trước khi mở cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không có ý kiến gì coi như chấp nhận tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản đấu giá trong cuộc đấu giá hoặc sau khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

5. Thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá

5.1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tại Cơ sở 2 và Trụ sở chính của Trung tâm: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 11 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính).

- Tại UBND xã Ninh Giang: địa chỉ: thôn 3, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 11 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính).

5.2. Địa điểm tiếp nhận hồ sơ:

- Tại Cơ sở 2 và Trụ sở chính của Trung tâm: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 16 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính).

- Tại UBND xã Ninh Giang: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 16 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính).

5.3. Địa điểm tiếp nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá:

- Tại UBND xã Ninh Giang, địa chỉ: thôn 3, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút từ ngày 04/11/2026 đến 16 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính).

6. Giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước của tài sản đấu giá

STT	Tên lô đất	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng/m2)	Giá khởi điểm của lô đất (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ (đồng)	Bước giá tối thiểu (đồng/m2)
Vị trí 1 gồm 18 lô đất (từ lô AR2.01 đến lô AR2.14 và từ lô AR4.01 đến lô AR4.04)							
1	AR2.01	91,5	16.995.000	1.555.042.500	311.008.000	200.000	
2	AR2.02	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
3	AR2.03	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
4	AR2.04	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
5	AR2.05	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
6	AR2.06	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
7	AR2.07	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
8	AR2.08	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
9	AR2.09	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
10	AR2.10	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
11	AR2.11	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
12	AR2.12	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
13	AR2.13	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
14	AR2.14	91,5	16.995.000	1.555.042.500	311.008.000	200.000	
15	AR4.01	123,5	16.995.000	2.098.882.500	419.776.000	200.000	

16	AR4.02	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
17	AR4.03	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
18	AR4.04	127,0	16.995.000	2.158.365.000	431.673.000	200.000	
Vị trí 2 gồm 55 lô đất (từ lô AR1.01 đến lô AR1.08; từ lô AR2.15 đến lô AR2.28; từ lô AR3.01 đến AR3.26; từ lô AR5.01 đến lô AR5.07)							
1	AR1.01	110,0	10.000.000	1.100.000.000	220.000.000	200.000	3.000.000
2	AR1.02	110,0	10.000.000	1.100.000.000	220.000.000	200.000	3.000.000
3	AR1.03	110,0	9.500.000	1.045.000.000	209.000.000	200.000	3.000.000
4	AR1.04	135,0	9.500.000	1.282.500.000	256.500.000	200.000	3.000.000
5	AR1.05	135,0	10.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	3.000.000
6	AR1.06	135,0	10.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	3.000.000
7	AR1.07	135,0	10.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	3.000.000
8	AR1.08	140,5	11.000.000	1.545.500.000	309.100.000	200.000	3.000.000
9	AR2.15	91,5	11.330.000	1.036.695.000	207.339.000	200.000	3.000.000
10	AR2.16	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
11	AR2.17	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
12	AR2.18	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
13	AR2.19	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
14	AR2.20	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
15	AR2.21	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
16	AR2.22	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
17	AR2.23	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
18	AR2.24	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
19	AR2.25	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
20	AR2.26	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000

ANH
TRUNG
DỊCH
TƯ GIẢ
THÀNH
HẢI
Đ.S

21	AR2.27	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
22	AR2.28	91,5	11.330.000	1.036.695.000	207.339.000	200.000	3.000.000
23	AR3.01	137,5	11.330.000	1.557.875.000	311.575.000	200.000	3.000.000
24	AR3.02	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
25	AR3.03	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
26	AR3.04	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
27	AR3.05	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
28	AR3.06	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
29	AR3.07	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
30	AR3.08	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
31	AR3.09	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
32	AR3.10	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
33	AR3.11	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
34	AR3.12	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
35	AR3.13	180,5	11.330.000	2.045.065.000	409.013.000	200.000	3.000.000
36	AR3.14	156,0	11.330.000	1.767.480.000	353.496.000	200.000	3.000.000
37	AR3.15	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
38	AR3.16	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
39	AR3.17	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
40	AR3.18	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
41	AR3.19	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
42	AR3.20	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
43	AR3.21	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
44	AR3.22	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
45	AR3.23	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
46	AR3.24	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
47	AR3.25	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000

48	AR3.26	162,0	11.330.000	1.835.460.000	367.092.000	200.000	3.000.000
49	AR5.01	154,0	10.000.000	1.540.000.000	308.000.000	200.000	3.000.000
50	AR5.02	154,0	8.550.000	1.316.700.000	263.340.000	200.000	3.000.000
51	AR5.03	154,0	8.550.000	1.316.700.000	263.340.000	200.000	3.000.000
52	AR5.04	154,0	10.000.000	1.540.000.000	308.000.000	200.000	3.000.000
53	AR5.05	154,0	9.500.000	1.463.000.000	292.600.000	200.000	3.000.000
54	AR5.06	154,0	9.500.000	1.463.000.000	292.600.000	200.000	3.000.000
55	AR5.07	154,0	10.200.000	1.570.800.000	314.160.000	200.000	3.000.000
	Tổng	8.213,0		94.083.002.500	18.816.599.000		

- Cách thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội với nội dung như sau:

- Tên tài khoản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng

- Số tài khoản: **1155556789**

- Nội dung nộp: Người đứng tên trong đơn + số căn cước+ ký hiệu lô đất

*Ví dụ : Ông Nguyễn Văn A, có số CCCD 034000012345 đăng ký tham gia đấu giá lô đất số AR1.01 thì ghi như sau:

Nguyễn Văn A 034000012345 nộp tiền lô AR1.01.

*Lưu ý: Nội dung được gạch chân không được thiếu.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 và kết thúc vào lúc 17 giờ ngày 05/11/2026 (Chậm nhất đến **17 giờ ngày 05/11/2026** phải có báo có về tài khoản nhận tiền của Trung tâm).

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

- Họ và tên, số CCCD của người tham gia đấu giá như đã đăng ký ở phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá;

- Ký hiệu của lô đất tham gia đấu giá: ghi rõ số của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Số tiền nộp đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Nội dung nộp tiền không được thay đổi, điều chỉnh, bổ sung khi tiền đặt trước đã vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tách riêng theo từng lô đất đã đăng ký, không nộp gộp cho nhiều lô đất trên cùng 01 lệnh chuyển tiền hoặc cùng 01 ủy nhiệm chi vào Tài khoản ngân hàng của Trung tâm, trường hợp nộp gộp tiền đặt trước cho

nhiều lô đất đăng ký thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

- Tài khoản ngân hàng của Trung tâm nhận được đủ số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá đúng theo thời gian quy định tại quy chế này mới đảm bảo hợp lệ (Căn cứ thời gian theo báo có trong tài khoản của Trung tâm). Trường hợp quá thời hạn theo quy định thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

***Xử lý tiền đặt trước:**

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc cho quyền sử dụng lô đất được trúng đấu giá.

- Trường hợp không trúng đấu giá sẽ được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

7. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 điều 125 của Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu sử dụng làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản số năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024 hoặc bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ nhưng cố tình tham gia đấu giá, nếu trúng đấu giá dẫn đến việc cơ quan có thẩm quyền hủy kết quả đấu giá thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc cố tình tham gia đấu giá.

- Chấp nhận và tuân thủ nội dung Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành khi đăng ký tham gia đấu giá

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Đăng ký trực tiếp với Trung tâm (*trong giờ hành chính*);

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá: 8 giờ, ngày 10/11/2026 (Thứ 3).

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường trung tâm xã Ninh Giang

- Địa chỉ: thôn 3, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng.

9. Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá:

- Hình thức đấu giá: bằng bỏ phiếu gián tiếp cho từng lô đất.

- Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên và trả giá cho 01m² quyền sử dụng đất của lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

- Bước giá: + Vị trí 1 gồm 18 lô, không áp dụng bước giá.

+ Vị trí 2 gồm 55 lô đất, áp dụng bước giá tối thiểu là: **3.000.000 đồng/01 m²** (Ba triệu đồng một mét vuông).

- Giá trả ở cả 2 vị trí đều phải làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng.

10. Phiếu trả, xử lý các trường hợp cụ thể

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

- Phiếu trả giá do Trung tâm phát hành có đóng dấu của Trung tâm;
- Trong phiếu trả giá phải ghi đầy đủ các thông tin họ và tên, địa chỉ, số Căn cước công dân, lô đất đấu giá, ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá, *(Thông tin cá nhân trong phiếu trả giá phải trùng khớp với phiếu đăng ký tham gia đấu giá)*;
- Phần trả giá trong phiếu trả giá phải ghi số tiền đã trả đầy đủ, rõ ràng bằng số và bằng chữ và đúng với quy định tại quy chế này *(giá trả cho 01m² quyền sử dụng đất)*.
- Giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên và được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng *(áp dụng đối với 18 lô đất tại vị trí 1)*.
- Giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên cộng thêm tối thiểu bước giá theo quy định và được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng *(áp dụng đối với 55 lô đất tại vị trí 2)*.

b. Phiếu trả giá không hợp lệ gồm các trường hợp sau:

- Phiếu trả giá không phải là phiếu do Trung tâm phát hành;
- Phiếu trả giá không đầy đủ họ và tên, địa chỉ, số CCCD hoặc không ký và ghi rõ họ tên;
- Phần ghi lô đất tham gia đấu giá có gạch, tẩy, xóa, không rõ ràng;
- Ghi mức giá trả của phần ghi bằng chữ nhưng ghi không rõ ràng hoặc viết thêm các ký tự lạ hoặc vừa ghi bằng số và vừa ghi bằng chữ;
- Phiếu trả giá ghi mức giá trả cho cả lô đất;
- Lô đất đăng ký tham gia đấu giá trong phiếu trả giá, trong phiếu đăng ký, trong giấy nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá không trùng khớp.
- Phiếu trả giá trả thấp hơn **giá khởi điểm** cộng với **bước giá** cho 01 m² của lô đất đăng ký tham gia đấu giá hoặc không cộng thêm bước giá;
- Phiếu trả giá: **có mức tiền trả giá** ghi bằng số và ghi bằng chữ không khớp nhau;
- Phiếu không trả giá;
- Trường hợp người tham gia đấu giá có từ 2 phiếu trả giá trở lên cho cùng 01 lô đất;
- Thông tin trong phiếu trả giá ghi: Họ và tên; địa chỉ của người tham gia đấu giá không đúng với phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Giá trả dưới giá khởi điểm, không làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng *(đối với vị trí 1)* hoặc Giá trả dưới giá khởi điểm không cộng thêm bước giá và không làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng *(đối với vị trí 2)*.

c. Xử lý các trường hợp cụ thể khác

- Tại phiên đấu giá trường hợp người tham gia đấu giá vắng mặt vì lý do khách quan phải có văn bản ủy quyền cho người khác, văn bản ủy quyền có xác nhận của cấp có thẩm

quyền và nộp cho Trung tâm chậm nhất đến trước khi mở Niêm phong hồ sơ phiếu thì mới có giá trị, nếu nộp sau thời gian quy định trên coi như vắng mặt không có lý do trừ trường hợp bất khả kháng;

- Đơn vị tiền tệ khi trả giá là Việt Nam đồng (VNĐ), trường hợp người tham gia đấu giá ghi phần trả giá bằng số và bằng chữ thiếu chữ đồng (VNĐ) thì mặc nhiên được hiểu là có chữ đồng (VNĐ) cuối cùng;

- Trường hợp tại lô đất đấu giá có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ thì lô đất đó không đủ điều kiện để thực hiện đấu giá;

- Tại phiên đấu giá nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn được tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng lời nói hay bằng bỏ phiếu trực tiếp. Trường hợp này nếu không có người trả giá tiếp thì lô đất đó đấu giá không thành (*Khoản 2 Điều 50 và điểm đ khoản 1 Điều 52 Luật đấu giá tài sản*);

- Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn và trả đúng bước giá theo quy định. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản thì lô (thửa) đất đấu giá không thành.

- Các trường hợp cụ thể khác phát sinh tại phiên đấu giá sẽ do đấu giá viên xử lý theo quy định của pháp luật sau khi tham khảo ý kiến của người có tài sản đấu giá.

11. Quy định về cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá; trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.

a. Quy định ghi nội dung trên phiếu trả giá:

- Ngay tại thời điểm đăng ký mua hồ sơ trong thời gian quy định, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá có đóng dấu treo của Trung tâm để trả giá cho tài sản đấu giá; được hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và thời gian tổ chức phiên đấu giá. Phiếu trả giá do khách hàng tự niêm phong, được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và được nộp trực tiếp tại Trung tâm trong thời gian quy định.

- Phải ghi đầy đủ các thông tin tương tự như trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Họ và tên; Số Căn cước công dân; địa chỉ thường trú; ký ghi rõ họ và tên; ghi rõ số của lô đất đấu giá bằng số và phải ghi rõ ràng không được gạch, tẩy, xóa, sửa chữa; ghi phần trả giá đầy đủ bằng số và bằng chữ; ký và ghi rõ họ và tên.

b. Trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.

- Đến thời điểm kết thúc nhận phiếu trả giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phối hợp với Phòng kinh tế xã Ninh Giang tổ chức niêm phong thùng đựng phiếu trả giá. Thùng đựng phiếu được dán kín, có chữ ký niêm phong của đại diện người có tài sản, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và đại diện người tham gia đấu giá.

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, trước sự chứng kiến của những người tham gia buổi công bố giá và các cơ quan liên quan, đấu giá viên mời đại diện của UBND xã Ninh Giang và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

- Mọi chi tiết liên hệ tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng (Cơ sở 2). Địa chỉ : Số 58 Quang Trung, phường Hải Dương. thành phố Hải Phòng; điện thoại 0220.3845363.

Nơi nhận:

-UBND xã Ninh Giang;

-Phòng Kinh tế xã Ninh Giang;

-Lưu VT; HSDG



Lê Thị Mai Hương

HẢI PHÒNG

Số 317/QCĐG-Tr.T

Hải Phòng, ngày 21 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ
Quyền sử dụng 73 lô đất ở thuộc các Điểm dân cư mới
Thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
Căn cứ Luật Đầu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu giá tài sản;

Căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đầu giá tài sản số 317/HĐĐG ngày 21/10/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Ninh Giang với Trung tâm dịch vụ đầu giá tài sản thành phố Hải Phòng về việc thực hiện đầu giá quyền sử dụng 73 lô đất ở tại các Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng.

Để thực hiện phiên đầu giá công khai, minh bạch, đúng pháp luật và đảm bảo quyền lợi các bên. Trung tâm dịch vụ đầu giá tài sản thành phố Hải Phòng (gọi tắt là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đầu giá tài sản như sau:

MỤC I - QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

I. Những quy định chung

Điều 1. Hồ sơ mời tham gia đầu giá do Trung tâm ban hành gồm:

- Quy chế cuộc đầu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đầu giá;
- Phiếu trả giá kèm phong bì để niêm phong (Mỗi một phiếu trả giá tương ứng với một lô đất tham gia đầu giá);
- Giấy xác nhận nộp phiếu trả giá.

Điều 2. Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đầu giá:

Người đăng ký tham gia đầu giá phải nộp cho Trung tâm các giấy tờ đúng thời gian quy định tại Quy chế này bao gồm:

2.1. Phiếu đăng ký tham gia đầu giá do Trung tâm phát hành

Yêu cầu khi ghi phiếu đăng ký tham gia đầu giá:

- Trong phiếu phải ghi đầy đủ các thông tin: Họ và tên; số Căn cước công dân, ngày cấp, nơi cấp; địa chỉ thường trú; số điện thoại; số tài khoản (nếu có); ghi rõ số của lô đất đầu giá bằng số; ký ghi rõ họ và tên.

- Phần nội dung vị trí lô đất đăng ký tham gia đầu giá phải ghi rõ ràng, không được gạch, tẩy, xóa.

2.2. Bản sao Căn cước công dân (còn thời hạn sử dụng).

2.3. Nộp phiếu trả giá.

Yêu cầu khi ghi nội dung trên phiếu giá:

- Phải ghi đầy đủ các thông tin tương tự như trong phiếu đăng ký tham gia đầu giá: Họ và tên; Số căn cước công dân; địa chỉ thường trú; ký ghi rõ họ và tên; ghi rõ ký hiệu, số của lô đất đầu giá và phải ghi rõ ràng không được gạch, tẩy, xóa;

- Phiếu trả giá của người tham gia đầu giá phải được cho vào phong bì dán kín (phong bì ngoài cùng là phong bì của Trung tâm), có chữ ký của người trả giá tại các mép

của phong bì đựng phiếu và nộp trực tiếp phiếu trả giá đã dán kín cho Trung tâm để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu được niêm phong sau khi đã bỏ hết các phiếu đã được tiếp nhận vào thùng phiếu.

2.4. Giấy xác nhận nộp phiếu trả giá, phải ghi nội dung: Họ và tên, địa chỉ của người tham gia đấu giá, số lượng phiếu (*ghi số 01, hoặc 05, hoặc 10 tùy theo số lượng phiếu nộp lại*).

II. Những quy định cụ thể

Điều 3. Tài sản đấu giá; nguồn gốc, tính pháp lý và việc thông báo công khai tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá : Quyền sử dụng 8.213,0 m² đất ở được chia thành 73 lô (thửa) tại Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng cụ thể:

- Vị trí 1 gồm 18 lô đất (từ lô AR2.01 đến lô AR2.14 và từ lô AR4.01 đến lô AR4.04), tổng diện tích 1.777,5 m²

- Vị trí 2 gồm 55 lô đất (từ lô AR1.01 đến lô AR1.08; từ lô AR2.15 đến lô AR2.28; từ lô AR3.01 đến AR3.26; từ lô AR5.01 đến lô AR5.07), tổng diện tích 6.435,5 m²

2. Cách ghi ký hiệu của vị trí, lô đất:

+ **AR:** là các ký hiệu vị trí từng khu vực trên bản đồ quy hoạch.

+ **Lô đất AR1.01** thì có các cách ghi như sau: **AR1 1, AR1-1, AR1.1, AR1-01, AR1.01, AR1 01** (tương tự cho vị trí còn lại).

Nguồn gốc, tính pháp lý: Đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện để tổ chức đấu giá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Tài sản gắn liền với đất: Không có.

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

- Thời hạn sử dụng đất của các lô đất đấu giá: Lâu dài.

3. Thông báo công khai, niêm yết việc đấu giá tài sản:

Trung tâm thông báo công khai việc đấu giá và niêm yết thông báo đấu giá tài sản cụ thể như sau:

- Niêm yết công khai thông báo đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá tài sản tại trụ sở: UBND xã Ninh Giang, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng và tại nơi tổ chức phiên đấu giá. Thời gian niêm yết công khai theo quy định;

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản như sau:

+ Trên Báo và Phát thanh- truyền hình Hải Phòng ngày 22/10/2026;

+ Đài truyền thanh xã Ninh Giang;

- Đăng tải công khai Quy chế cuộc đấu giá tài sản trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia và đăng tải trên trang web của Trung tâm đấu giá.

4. Hồ sơ pháp lý.

Quyết định số 1463/QĐ-UBND, ngày 07/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Ninh Giang về phê duyệt Phương án đấu giá Quyền sử dụng 8.213,0 m² đất ở được chia thành 73 lô (thửa) tại Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng;

Quyết định số 1464/QĐ-UBND, ngày 07/10/2026 của UBND xã Ninh Giang về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá Quyền sử dụng 8.213,0 m² đất ở được chia thành 73 lô (thửa) tại Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng;

Quyết định số 1497/QĐ-UBND, ngày 09/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Ninh Giang về việc đấu giá Quyền sử dụng 8.213,0 m² đất ở được chia thành 73 lô (thửa) tại Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng;

Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện Ninh Giang Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Hồng Dụ, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỉ lệ 1/500.

Điều 4. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá

Ký hiệu lô, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước đối với từng lô đất như sau:

Đơn vị tính: vnd

STT	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm của lô đất (đồng/lô)	Tiền đặt trước	Tiền hồ sơ	Bước giá tối thiểu (đ/m ²)
Vị trí 1 gồm 18 lô đất (từ lô AR2.01 đến lô AR2.14 và từ lô AR4.01 đến lô AR4.04)							
1	AR2.01	91,5	16.995.000	1.555.042.500	311.008.000	200.000	
2	AR2.02	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
3	AR2.03	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
4	AR2.04	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
5	AR2.05	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
6	AR2.06	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
7	AR2.07	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
8	AR2.08	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
9	AR2.09	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
10	AR2.10	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
11	AR2.11	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
12	AR2.12	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
13	AR2.13	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
14	AR2.14	91,5	16.995.000	1.555.042.500	311.008.000	200.000	
15	AR4.01	123,5	16.995.000	2.098.882.500	419.776.000	200.000	
16	AR4.02	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
17	AR4.03	96,0	15.450.000	1.483.200.000	296.640.000	200.000	
18	AR4.04	127,0	16.995.000	2.158.365.000	431.673.000	200.000	

Vị trí 2 gồm 55 lô đất (từ lô AR1.01 đến lô AR1.08; từ lô AR2.15 đến lô AR2.28; từ lô AR3.01 đến AR3.26; từ lô AR5.01 đến lô AR5.07)							
1	AR1.01	110,0	10.000.000	1.100.000.000	220.000.000	200.000	3.000.000
2	AR1.02	110,0	10.000.000	1.100.000.000	220.000.000	200.000	3.000.000
3	AR1.03	110,0	9.500.000	1.045.000.000	209.000.000	200.000	3.000.000
4	AR1.04	135,0	9.500.000	1.282.500.000	256.500.000	200.000	3.000.000
5	AR1.05	135,0	10.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	3.000.000
6	AR1.06	135,0	10.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	3.000.000
7	AR1.07	135,0	10.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	3.000.000
8	AR1.08	140,5	11.000.000	1.545.500.000	309.100.000	200.000	3.000.000
9	AR2.15	91,5	11.330.000	1.036.695.000	207.339.000	200.000	3.000.000
10	AR2.16	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
11	AR2.17	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
12	AR2.18	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
13	AR2.19	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
14	AR2.20	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
15	AR2.21	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
16	AR2.22	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
17	AR2.23	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
18	AR2.24	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
19	AR2.25	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
20	AR2.26	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
21	AR2.27	96,0	10.300.000	988.800.000	197.760.000	100.000	3.000.000
22	AR2.28	91,5	11.330.000	1.036.695.000	207.339.000	200.000	3.000.000
23	AR3.01	137,5	11.330.000	1.557.875.000	311.575.000	200.000	3.000.000
24	AR3.02	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
25	AR3.03	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
26	AR3.04	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000

27	AR3.05	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
28	AR3.06	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
29	AR3.07	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
30	AR3.08	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
31	AR3.09	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
32	AR3.10	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
33	AR3.11	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
34	AR3.12	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
35	AR3.13	180,5	11.330.000	2.045.065.000	409.013.000	200.000	3.000.000
36	AR3.14	156,0	11.330.000	1.767.480.000	353.496.000	200.000	3.000.000
37	AR3.15	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
38	AR3.16	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
39	AR3.17	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
40	AR3.18	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
41	AR3.19	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
42	AR3.20	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
43	AR3.21	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
44	AR3.22	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
45	AR3.23	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
46	AR3.24	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
47	AR3.25	108,0	10.300.000	1.112.400.000	222.480.000	200.000	3.000.000
48	AR3.26	162,0	11.330.000	1.835.460.000	367.092.000	200.000	3.000.000
49	AR5.01	154,0	10.000.000	1.540.000.000	308.000.000	200.000	3.000.000
50	AR5.02	154,0	8.550.000	1.316.700.000	263.340.000	200.000	3.000.000
51	AR5.03	154,0	8.550.000	1.316.700.000	263.340.000	200.000	3.000.000
52	AR5.04	154,0	10.000.000	1.540.000.000	308.000.000	200.000	3.000.000
53	AR5.05	154,0	9.500.000	1.463.000.000	292.600.000	200.000	3.000.000

11/01/2012
AU: D
11/01/2012

54	AR5.06	154,0	9.500.000	1.463.000.000	292.600.000	200.000	3.000.000
55	AR5.07	154,0	10.200.000	1.570.800.000	314.160.000	200.000	3.000.000
	Tổng	8.213,0		94.083.002.500	18.816.599.000		

Tổng giá khởi điểm của các lô đất đấu giá là: **94.083.002.500 đồng** (Chín mươi tư tỷ, không trăm tám mươi ba triệu, không trăm linh hai nghìn, năm trăm đồng).

Mức giá khởi điểm trên đã bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo báo cáo kinh tế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Thời gian, địa điểm xem giấy tờ pháp lý, tài sản đấu giá

Thời gian xem tài sản và các giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá: Từ 7 giờ 30 phút ngày 23/10/2026 đến 17 giờ ngày 28/10/2026.

- Địa điểm xem tài sản : Tại vị trí quy hoạch Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng

* Người tham gia đấu giá sau khi xem giấy tờ pháp lý, mặt bằng hiện trạng tài sản đấu giá có thắc mắc hoặc phát hiện sai lệch về thông tin tài sản đấu giá vui lòng khiếu nại tới Trung tâm trước 02 (hai) ngày làm việc trước khi mở cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không có ý kiến gì coi như chấp nhận tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản đấu giá trong cuộc đấu giá hoặc sau khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

Điều 6. Thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tại Cơ sở 2 và Trụ sở chính của Trung tâm: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 11 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính ngày làm việc)

- Tại UBND xã Ninh Giang, địa chỉ: thôn 3, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 11 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính ngày làm việc)

2. Địa điểm tiếp nhận hồ sơ:

- Tại Cơ sở 2 và trụ sở chính của Trung tâm: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 16 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính).

+ Tại UBND xã Ninh Giang: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 16 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính).

3. Địa điểm tiếp nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá:

- Tại UBND xã Ninh Giang: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 04/11/2026 đến 16 giờ ngày 05/11/2026 (trong giờ hành chính).

Điều 7. Tiền hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (Theo bảng kê điều 4 quy chế này).

- Tiền đặt trước: 20% tổng giá trị lô đất, được làm tròn đến hàng nghìn đồng (theo bảng kê tại Điều 4 quy chế này)

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 phút ngày 22/10/2026 đến 17 giờ ngày 05/11/2026 (Chậm nhất đến 17 giờ ngày 05/11/2026 phải có báo có về tài khoản nhận tiền của Trung tâm).

Cách thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội (SHB) – số tài khoản và nội dung như sau :

- Tên tài khoản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng

- Số tài khoản: **1155556789**

- Nội dung nộp: Người đứng tên trong đơn + số căn cước+ ký hiệu lô đất

*Ví dụ : Ông Nguyễn Văn A, có số CCCD 034000012345 đăng ký tham gia đấu giá lô đất số AR1.01 thì ghi như sau:

Nguyễn Văn A 034000012345 nộp tiền lô AR1.01.

*Lưu ý: Nội dung được gạch chân không được thiếu.

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

- Họ và tên, số CCCD của người tham gia đấu giá như đã đăng ký ở phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá;

- Ghi rõ vị trí lô đất đấu giá thuộc vị trí nào (AR1; AR1, AR2....), ghi rõ số của lô đất đăng ký tham gia đấu giá, không được viết tắt;

- Trường hợp phân ghi nội dung chuyển tiền của Ngân hàng không cho đánh dấu gạch ngang có thể thay bằng dấu chấm hoặc dấu cách ví dụ như sau: Lô AR1.01 hoặc AR1-01; AR1-1, AR1 1 ...đều được coi là hợp lệ;

- Số tiền nộp đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Nội dung nộp tiền không được thay đổi, điều chỉnh, bổ sung khi tiền đặt trước đã vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tách riêng theo từng lô đất đã đăng ký, không nộp gộp cho nhiều lô đất trên cùng 01 lệnh chuyển tiền hoặc cùng 01 ủy nhiệm chi vào Tài khoản ngân hàng của Trung tâm, trường hợp nộp gộp tiền đặt trước cho nhiều lô đất đăng ký thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

- Tài khoản ngân hàng của Trung tâm nhận được đủ số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá đúng theo thời gian quy định tại quy chế này mới đảm bảo hợp lệ (Căn cứ thời gian theo báo có trong tài khoản của Trung tâm). Trường hợp quá thời hạn theo quy định thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

***Xử lý tiền đặt trước:**

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc cho quyền sử dụng lô đất được trúng đấu giá.

- Trường hợp không trúng đấu giá sẽ được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá (phí chuyển tiền do người không trúng đấu giá chịu – không vi phạm trường hợp không được lấy lại tiền đặt trước).

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

- Thời gian tổ chức đấu giá: **8 giờ, ngày 10/11/2026 (Thứ 3).**

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường trung tâm xã Ninh Giang - Địa chỉ: thôn 3, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng . (Trong trường hợp có sự thay đổi về địa điểm hoặc thời gian tổ chức đấu giá thì Trung tâm sẽ thông báo cụ thể).

Người tham gia đấu giá phải có mặt lúc 07 giờ 20 phút ngày 10/11/2026 tại Hội trường trung tâm xã Ninh Giang để điểm danh, làm các thủ tục trước khi công bố giá (yêu cầu mang theo Căn cước công dân đang sử dụng còn hiệu lực). Sau 3 lần điểm danh (gọi tên) nếu người tham gia đấu giá không có mặt để làm thủ tục theo quy định thì coi như từ bỏ không tham gia đấu giá, số tiền đặt trước không được lấy lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định (trừ trường hợp bất khả kháng).

*** Quy định về trường hợp bất khả kháng**

H
NG
CH
IA
AN
AI P
S

- Sự kiện bất khả kháng được hiểu theo quy định tại Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015, là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

- Trong trường hợp Người tham gia đấu giá không có mặt tại phiên đấu giá do bất khả kháng phải có trách nhiệm thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về sự kiện bất khả kháng trước thời điểm diễn ra cuộc đấu giá hoặc ngay sau khi sự kiện bất khả kháng xảy ra.

- Người tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ tài liệu chứng minh hợp lệ về sự kiện bất khả kháng trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá cho Trung tâm để xét điều kiện và có căn cứ giải quyết số tiền đặt trước. Người tham gia cung cấp tài liệu chứng minh chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của tài liệu đó.

Điều 9. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 điều 125 của Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu sử dụng làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản số năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024 hoặc bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP của Chính phủ.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ nhưng cố tình tham gia đấu giá, nếu trúng đấu giá dẫn đến việc cơ quan có thẩm quyền hủy kết quả đấu giá thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc cố tình tham gia đấu giá.

- Chấp nhận và tuân thủ nội dung Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành khi đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 10. Đối tượng không được tham gia đấu giá (quy định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản)

Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

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

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc 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;

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

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

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

- Người bị cấm tham gia đấu giá do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền khi trúng đấu giá (Theo Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ).

Điều 11. Quy định về điều kiện được tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá đủ điều kiện để tham gia đấu giá phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

2. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá: theo Điều 2 của Quy chế cuộc đấu giá này.

a. Yêu cầu khi ghi phiếu đăng ký tham gia đấu giá:

- Trong phiếu phải ghi đầy đủ các thông tin theo yêu cầu: Họ và tên; số Căn cước công dân, ngày cấp, nơi cấp; địa chỉ thường trú; số điện thoại; số tài khoản (nếu có); ghi rõ số của lô đất đấu giá bằng số; ký ghi rõ họ và tên.

- Phần nội dung vị trí lô đất đăng ký tham gia đấu giá của phiếu đăng ký phải ghi rõ ràng, không được gạch, tẩy, xóa, sửa chữa.

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá có 2 mặt nội dung, người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ thông tin theo yêu cầu trong phiếu.

- **Ví dụ:**

Tại vị trí dãy AR1, đăng ký tham gia đấu giá 03 lô đất, gồm các lô AR1.01, AR1.02, AR1.03 thì viết các số 1, 2, 3 hoặc AR1.01, AR1.02, AR1.03 vào các ô tại vị trí đăng ký dãy AR1 của phiếu đăng ký.

Lô: 1	Lô: 2	Lô: 3	Hoặc	Lô:AR1.01	Lô:AR1.02	Lô:AR1.03
-------	-------	-------	------	-----------	-----------	-----------

+ Trường hợp đăng ký tham gia đấu giá hết các lô đất thì viết số của các lô đất vào các ô đăng ký;

b. Yêu cầu khi ghi nội dung trên phiếu trả giá:

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và thời gian tổ chức phiên đấu giá;

- Phải ghi đầy đủ các thông tin tương tự như trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Họ và tên; Số Căn cước công dân; địa chỉ thường trú; ký ghi rõ họ và tên;

- Phần vị trí đăng ký, người tham gia đấu giá đối chiếu với giá khởi điểm tại từng vị trí để ghi rõ ký hiệu và số của lô đất đấu giá; phải ghi rõ ràng không được gạch, tẩy, xóa, sửa chữa ở vị trí đăng ký.

- Phần trả giá phải ghi cả trả giá bằng số và trả giá bằng chữ (*giá trả cho 01m² quyền sử dụng đất*).

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, tự niêm phong để bảo mật thông tin, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và nộp trực tiếp phiếu trả giá đã dán kín cho Trung tâm để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu được niêm phong ngay khi kết thúc thời hạn nhận phiếu.

- Giá trả phải được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng của lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

- **Ví dụ :** Tại vị trí dãy AR1 gồm 08 lô, người đăng ký tham gia đấu giá lô AR1.01. Khi viết phiếu trả giá của lô đất đăng ký tham gia đấu giá phải điền giá khởi điểm của lô đất tương ứng với lô đất đăng ký và ghi vào ô như sau:

Dãy AR1: Lô 01	Giá khởi điểm: 10.000.000 đ/m ²
----------------	--

+ Trường hợp đăng ký tham gia đấu giá ở vị trí khác cũng tương tự như vậy.

3. Nộp tiền đặt trước đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này.

Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực hồ sơ của mình khi nộp cho Trung tâm, địa chỉ thường trú phải ghi theo địa danh hành chính mới sáp nhập.

Điều 12. Quy định về hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá

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

- Lô đất đăng ký tham gia đấu giá trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và trên giấy nộp tiền đặt trước không trùng khớp.
- Số tiền đặt trước của lô đất đăng ký tham gia đấu giá nộp không đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này (nộp thừa hoặc nộp thiếu);
- Số tiền đặt trước nộp gộp cho nhiều lô đất trong cùng 01 lệnh chuyển tiền hoặc trong 01 ủy nhiệm chi;
- Trong nội dung nộp tiền ghi không đủ thông tin họ và tên của người tham gia đấu giá;
- Trong nội dung nộp tiền không ghi số Căn cước công dân;
- Trong nội dung nộp tiền không ghi rõ ký hiệu, số của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;
- Nộp tiền đặt trước không đúng với thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này (Căn cứ thời gian theo báo có do Ngân hàng cung cấp);
- Các thông tin nộp tiền đặt trước của lô đất đăng ký tham gia đấu giá không đúng với thông tin của phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá ghi thiếu một trong những thông tin sau: Họ và tên hoặc số Căn cước công dân hoặc địa chỉ của người tham gia đấu giá, hoặc không ký và ghi rõ họ và tên của người tham gia đấu giá hoặc không ghi rõ số của lô đất hoặc gạch, tẩy, xóa vị trí lô đất đăng ký tham gia đấu giá.
- Trường hợp người đứng tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trong phiếu trả giá và giấy nộp tiền đặt trước nhưng không đúng với người ghi tên trong hóa đơn tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá;
- Không nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và tiền đặt trước.

Điều 13. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

Tại phiên đấu giá, mỗi lô đất đấu giá chỉ được tiến hành khi có ít nhất 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

Điều 14. Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá và cách thức trả giá

- Hình thức đấu giá: bằng bỏ phiếu gián tiếp cho từng lô đất.
- Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên và trả giá cho 01m² quyền sử dụng đất của lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

- Bước giá:

+ Vị trí 1 gồm 18 lô , không áp dụng bước giá nhưng giá trả phải được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng;

Cách thức trả giá tại những lô ở vị trí 1:

Ví dụ: Tại lô AR2.01 có giá khởi điểm là 16.995.000 đ/m², người tham gia đấu giá phải trả giá như sau:

Cách trả giá đúng là 17.000.000 đ/m²; 17.200.000 đ/m²; 21.000.000 đ/m²....(Giá trả được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng)

Cách trả giá sai là 17.001.000 đ/m²; 17.020.000 đ/m²; 18.324.000 đ/m²....(Giá trả không làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng)

+ Vị trí 2 gồm 55 lô, áp dụng bước giá tối thiểu là : 3.000.000 đồng/01 m² (Ba triệu đồng một mét vuông) và giá trả phải được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng.

Cách thức trả giá tại những lô ở vị trí 2:

Giá trả = Giá khởi điểm + tối thiểu Bước giá

Ví dụ: Tại Lô AR1.01 có mức giá khởi điểm là 10.000.000 đ/01 m², bước giá tối thiểu là 3.000.000đ/01 m² người tham gia đấu giá phải trả như sau:

Cách trả giá đúng là 13.000.000 đ/m²; 13.100.000 đ/m²; 13.500.000 đ/m²; 20.000.000 đ/m²...(giá trả đúng là giá được trả thấp nhất từ 13.000.000 đ/m² trở lên và phải làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng);

Cách trả giá sai là 12.200.000 đ/m²; 13.101.000 đ/m²; 14.110.000 đ/m²...(giá trả sai là giá trả dưới 13.000.000 đ/m² và không làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng)

Tương tự cách trả giá cho các lô khác cũng như vậy.

Điều 15. Quy định về cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá; trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.

1. Quy định ghi nội dung trên phiếu trả giá:

- Ngay tại thời điểm đăng ký mua hồ sơ trong thời gian quy định, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá có đóng dấu treo của Trung tâm để trả giá cho tài sản đấu giá; được hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và thời gian tổ chức phiên đấu giá. Phiếu trả giá do khách hàng tự niêm phong, được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và được nộp trực tiếp tại Trung tâm trong thời gian quy định.

- Phải ghi đầy đủ các thông tin tương tự như trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Họ và tên; Số Căn cước công dân; địa chỉ thường trú; ký ghi rõ họ và tên; ghi rõ số của lô đất đấu giá bằng số và phải ghi rõ ràng không được gạch, tẩy, xóa, sửa chữa; ghi phần trả giá đầy đủ bằng số và bằng chữ; ký và ghi rõ họ và tên.

2. Trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.

- Đến thời điểm kết thúc nhận phiếu trả giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phối hợp với Phòng Kinh tế xã Ninh Giang tổ chức niêm phong thùng đựng phiếu trả giá. Thùng đựng phiếu được dán kín, có chữ ký niêm phong của đại diện người có tài sản, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá.

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, trước sự chứng kiến của những người tham gia buổi công bố giá và các cơ quan liên quan, đấu giá viên mời đại diện của UBND xã Ninh Giang và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Điều 16. Trình tự phiên đấu giá

Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Phát số cho người tham gia đấu giá; Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

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

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

- Công bố người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá cao nhất hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm;

- Yêu cầu người trúng đấu giá phải ở lại ký biên bản theo hướng dẫn của cán bộ Trung tâm. Nếu người trúng đấu giá không ở lại ký biên bản thì coi như từ chối mua.

Điều 17. Phiếu trả giá hợp lệ; xử lý các trường hợp cụ thể

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

- Phiếu trả giá do Trung tâm phát hành có đóng dấu của Trung tâm;

15/10/2011

- Trong phiếu trả giá phải ghi đầy đủ các thông tin họ và tên, địa chỉ, số Căn cước công dân, lô đất đấu giá, ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá, *(Thông tin cá nhân trong phiếu trả giá phải trùng khớp với phiếu đăng ký tham gia đấu giá)*;

- Phần trả giá trong phiếu trả giá phải ghi số tiền đã trả đầy đủ, rõ ràng bằng số và bằng chữ và đúng với quy định tại quy chế này *(giá trả cho 01m² quyền sử dụng đất)*.

- Giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên và được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng *(áp dụng đối với 18 lô đất tại vị trí 1)*.

- Giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên cộng thêm tối thiểu bước giá theo quy định và được làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng *(áp dụng đối với 55 lô đất tại vị trí 2)*.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ gồm các trường hợp sau:

- Phiếu trả giá không phải là phiếu do Trung tâm phát hành;
- Phiếu trả giá không đầy đủ họ và tên, địa chỉ, số CCCD hoặc không ký và ghi rõ họ tên;
- Phần ghi lô đất tham gia đấu giá có gạch, tẩy, xóa, không rõ ràng;
- Ghi mức giá trả của phần ghi bằng chữ nhưng ghi không rõ ràng hoặc viết thêm các ký tự lạ hoặc vừa ghi bằng số và vừa ghi bằng chữ;
- Phiếu trả giá ghi mức giá trả cho cả lô đất;
- Thông tin lô đất đăng ký tham gia đấu giá trong phiếu trả giá, trong phiếu đăng ký, trong giấy nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá không trùng khớp.
- Phiếu trả giá trả thấp hơn **giá khởi điểm** cộng với **bước giá** cho 01 m² của lô đất đăng ký tham gia đấu giá hoặc không cộng thêm bước giá;
- Phiếu trả giá có **mức tiền** ghi bằng số và ghi bằng chữ không khớp nhau;
- Phiếu không trả giá;
- Trường hợp người tham gia đấu giá có từ 2 phiếu trả giá trở lên cho cùng 01 lô đất;
- Thông tin trong phiếu trả giá ghi: Họ và tên; địa chỉ của người tham gia đấu giá không đúng với phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Giá trả dưới giá khởi điểm, không làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng *(đối với vị trí 1)* hoặc Giá trả dưới giá khởi điểm không cộng thêm bước giá và không làm tròn đến hàng trăm nghìn đồng *(đối với vị trí 2)*.

3. Xử lý các trường hợp cụ thể khác

- Tại phiên đấu giá trường hợp người tham gia đấu giá vắng mặt vì lý do khách quan phải có văn bản ủy quyền cho người khác, văn bản ủy quyền có xác nhận của cấp có thẩm quyền và nộp cho Trung tâm chậm nhất đến trước khi mở Niêm phong hòm phiếu thì mới có giá trị, nếu nộp sau thời gian quy định trên coi như vắng mặt không có lý do trừ trường hợp bất khả kháng;

- Đơn vị tiền tệ khi trả giá là Việt Nam đồng (VNĐ), trường hợp người tham gia đấu giá ghi phần trả giá bằng số và bằng chữ thiếu chữ đồng (VNĐ) thì mặc nhiên được hiểu là có chữ đồng (VNĐ) cuối cùng;

- Trường hợp tại lô đất đấu giá có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ thì lô đất đó không đủ điều kiện để thực hiện đấu

giá;

- Tại phiên đấu giá nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn được tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng lời nói hay bằng bỏ phiếu trực tiếp. Trường hợp này nếu không có người trả giá tiếp thì lô đất đó đấu giá không thành (*Khoản 2 Điều 50 và điểm đ khoản 1 Điều 52 Luật đấu giá tài sản*);

- Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn và trả đúng bước giá theo quy định. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản thì lô (thửa) đất đấu giá không thành.

- Các trường hợp cụ thể khác phát sinh tại phiên đấu giá sẽ do đấu giá viên xử lý theo quy định của pháp luật sau khi tham khảo ý kiến của người có tài sản đấu giá.

Điều 18. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được lấy lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (*quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật đấu giá tài sản*).

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

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

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

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

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

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

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

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp

mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (*theo khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản*).

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật này;

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

Điều 19. Được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau (*Theo khoản 3, khoản 4 Điều 39 và khoản 1 Điều 51 Luật đấu giá tài sản*).

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39.

- Trường hợp người được xét trúng đấu giá bổ sung từ chối kết quả trúng đấu giá.

Điều 20. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá

Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được quy định trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất được UBND xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng phê duyệt cụ thể như sau:

- **Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo; chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.**

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền trúng đấu giá ghi trong thông báo của cơ quan thuế thì Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng thông báo đến Phòng Kinh tế xã Ninh Giang để trình UBND xã Ninh Giang, ra quyết định **hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc

thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;

Điều 21. Trách nhiệm, quyền lợi và xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá

- Trách nhiệm:

+ Trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, nếu quá thời hạn quy định người trúng đấu giá không nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá thì kết quả trúng đấu giá bị huỷ .

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

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

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

- Quyền lợi:

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

+ Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được hưởng các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành;

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

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

Theo Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật đất đai quy định như sau:

“1. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

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

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

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định huỷ quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.”

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của Đấu giá viên

1. Quyền của Đấu giá viên (*Theo khoản 1, điều 19 Luật đấu giá tài sản*).

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá; xử lý các tình huống phát sinh tại phiên đấu giá bảo đảm nguyên tắc theo quy định tại Điều 6 của Luật đấu giá tài sản;
- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;
- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Đấu giá viên (*theo khoản 2, điều 19 Luật đấu giá tài sản*).

- Tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Luật này;
- Tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về phiên đấu giá do mình thực hiện;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Xử lý vi phạm

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

MỤC II - NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham gia cuộc đấu giá phải tuân thủ nội quy phiên đấu giá do Trung tâm ban hành, gồm những nội dung cơ bản như sau:

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá. Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành.

- Người tham gia đấu giá xuất trình Căn cước công dân hoặc hộ chiếu khi điểm danh vào hội trường đấu giá. Khi vào hội trường đấu giá, Người tham gia đấu giá tuân thủ theo sự điều hành của đấu giá viên, giữ trật tự chung không tự ý đi lại lộn xộn hoặc ra ngoài khi chưa được sự đồng ý của người điều hành cho đến kết thúc phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không sử dụng điện thoại, không ghi âm, chụp ảnh hoặc ghi hình và các phương tiện thông tin khác trong hội trường đấu giá (*trừ trường hợp Trung tâm mời*);

- Người tham gia đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá (xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với các đơn vị thực hiện cuộc đấu giá với bất kỳ lý do nào (*Ngoài thời gian các đơn vị đã giải đáp thắc mắc cho khách hàng*);

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá hoặc liên kết, thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy cuộc đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế cuộc đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Mọi sự bất đồng, tranh chấp (nếu có) liên quan đến việc tổ chức đấu giá phải đưa ra giải quyết dứt điểm ngay tại phiên đấu giá. Khi cuộc đấu giá kết thúc không có một khiếu nại nào được chấp nhận.

- Người tham gia đấu giá trúng đấu giá ký biên bản đấu giá dưới sự hướng dẫn của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá hoặc cán bộ Trung tâm.

Mọi chi tiết liên hệ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng, số 112 Lê Duẩn, phường Kiến An, Tp Hải Phòng hoặc tại cơ sở 2 - địa chỉ: số 58 Quang Trung, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng. Điện thoại 0987.052.688 (Đ/c Hưng – giải đáp về tiền đặt trước) hoặc 0967361680 (đ/c Hằng – giải đáp về tài sản đấu giá).

Nơi nhận:

- UBND xã Ninh Giang;
- Phòng Kinh tế xã Ninh Giang (để phối hợp);
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: HS, VT.

PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Thị Mai Hương

