| | |
|---|---|
| **SỞ TƯ PHÁP TP HẢI PHÒNG**<br>**TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**<br>Số: 257/HĐDV-QC02 | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br><br>*Hải Phòng, ngày 16 tháng 11 năm 2026* |

# QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**12 thửa đất ở còn lại (đấu giá lần hai)**
**tại Dự án khu dân cư nông thôn tại thôn Lãng Niên,**
**xã Đại Thắng, huyện Tiên Lãng (nay là thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng),**
**thành phố Hải Phòng**

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

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

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

*Căn cứ Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 26/8/2026 của UBND xã Quyết Thắng về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở đối với 71 thửa đất tại Dự án khu dân cư nông thôn tại thôn Lãng Niên, xã Đại Thắng (nay là thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng);*

*Căn cứ Quyết định số 1279/QĐ-UBND ngày 26/8/2026 của UBND xã Quyết Thắng về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở đối với 71 thửa đất tại Dự án khu dân cư nông thôn tại thôn Lãng Niên, xã Đại Thắng (nay là thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng);*

*Căn cứ Quyết định số 1348/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND xã Quyết Thắng về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở đối với 71 thửa đất tại Dự án khu dân cư nông thôn tại thôn Lãng Niên, xã Đại Thắng (nay là thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng);*

*Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 257/HĐ-ĐGĐQT ngày 08/9/2026 giữa Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Quyết Thắng và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng về việc đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên;*

*Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 13/11/2026 của Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 257/HĐ-ĐGĐQT ngày 08/9/2026 về việc tiếp tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất chưa đấu giá thành tại phiên đấu giá ngày 25/9/2026;*

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở đối với 12 thửa đất ở còn lại chưa đấu giá thành (đấu giá lần hai) tại Dự án khu dân cư nông thôn tại thôn Lãng Niên, xã Đại Thắng, huyện Tiên Lãng (nay là thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng), thành phố Hải Phòng với những điều khoản như sau:

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

**1.1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:**

- Tổng diện tích đấu giá là 2.693,71 $m^2$.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất trong bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (ban hành kèm theo Quyết định số 3954/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND huyện Tiên Lãng (cũ) về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất thực hiện Dự án khu dân cư nông thôn tại thôn Lãng Niên, xã Đại Thắng, nay là thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng).

- Loại đất: Đất ở tại nông thôn (sử dụng vào mục đích làm nhà ở).

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Các thửa đất đấu giá nằm trong khu vực Dự án khu dân cư nông thôn tại thôn Lãng Niên, xã Đại Thắng, huyện Tiên Lãng (nay là thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng), thành phố Hải Phòng đã đảm bảo điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất theo khoản 2, Điều 125 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.

**1.2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:**

a) Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

**Điều 2. Giá khởi điểm; tiền đặt trước; bước giá; tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá của các thửa đất đấu giá**

**2.1. Giá khởi điểm, tiền đặt trước:**

- Tổng giá khởi điểm của 12 thửa đất: **24.243.390.000 đồng**

*(Hai mươi bốn tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng).*

- Tổng tiền đặt trước: **10.909.525.500 đồng**

*(Mười tỷ, chín trăm linh chín triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm đồng).*

- Giá khởi điểm, tiền đặt trước của từng thửa đất theo Bảng tổng hợp kèm theo.

- Yêu cầu đối với việc nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá khi nộp tiền đặt trước phải ghi rõ trên Giấy nộp tiền nội dung: "Họ và tên người đứng đơn đăng ký đấu giá - Căn cước công dân - Nộp thửa số ..... Quyết Thắng".

(Ví dụ: Nguyễn Văn A 031123456789 nộp thửa 20, 32 Quyết Thắng)

Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng, số tài khoản: **2106201002844 tại Agribank- Đông Hải Phòng.**




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

+ Khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

+ Người không trúng đấu giá được hoàn trả tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Tiền lãi (nếu có) được tính theo lãi suất không kỳ hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định.

+ Trường hợp nhận tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng chuyển trả theo số tài khoản đăng ký của người tham gia đấu giá **(phí chuyển khoản do người tham gia đấu giá chịu).**

+ Trường hợp nhận tiền đặt trước bằng tiền mặt: Thực hiện Ngân hàng Agribank- Chi nhánh Tiên Lãng **(phí rút tiền mặt do người tham gia đấu giá chịu).** Trung tâm sẽ liên hệ với người tham gia đấu giá về thời gian, địa điểm nhận tiền.

**2.2. Bước giá:**

- Bước giá áp dụng thống nhất: 20.000.000 đồng/thửa *(Hai mươi triệu đồng cho một thửa).*

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

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

- Tiền bán hồ sơ: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất. Người tham gia đấu giá phải mua một (01) bộ hồ sơ cho mỗi (01) thửa đất đăng ký tham gia đấu giá; trường hợp đăng ký nhiều thửa đất phải mua hồ sơ tương ứng với số thửa đất đăng ký.

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

**3.1. Đối tượng tham gia đấu giá:**

- Cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật dân sự, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

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

Người không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38, khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

g) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó; người đang bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá đúng thời gian quy định, gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ (theo mẫu), ghi đầy đủ thông tin, không tẩy xóa; bản sao Căn cước công dân/Thẻ căn cước (mỗi khách hàng nộp 01 bản sao cho toàn bộ các thửa đất đăng ký); trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền hợp pháp kèm bản sao Căn cước công dân/Thẻ căn cước của người được ủy quyền.

- Nộp đủ tiền đặt trước đúng thời hạn vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng.

- Nộp phiếu trả giá hợp lệ trong thời gian quy định (theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành), ghi đúng, đầy đủ nội dung.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá bằng văn bản ủy quyền hợp pháp.

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

- Thời gian, địa điểm tham khảo, mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 17/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/12/2026, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng hoặc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Quyết Thắng *(trong giờ hành chính)*.

- Thời gian, địa điểm xem tài sản (thực địa khu đất đấu giá): Từ 07 giờ 30 phút ngày 25/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 27/11/2026, tại khu đất đấu giá thuộc thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng *(trong giờ hành chính)*.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 17/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/12/2026 (trong giờ hành chính).

- Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá: Từ khi nộp đủ hồ sơ, tiền đặt trước đến 17 giờ 00 phút ngày 03/12/2026, tại Phòng họp Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Quyết Thắng tại Trụ sở Đảng ủy- HĐND- UBMTTQVN xã Quyết Thắng tại Thôn Mỹ Ngự, xã Quyết Thắng, TP. Hải Phòng *(trong giờ hành chính)*.

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Từ 08 giờ 30 phút ngày 08/12/2026, tại Hội trường Nhà Văn hóa xã Quyết Thắng (Trụ sở UBND xã Quyết Thắng).

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

**Điều 5. Nguyên tắc đấu giá; điều kiện tổ chức phiên đấu giá; hình thức, phương thức đấu giá**

**5.1. Nguyên tắc đấu giá:**

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

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

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

- Phiên đấu giá đối với từng thửa đất được tổ chức khi có ít nhất 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá thửa đất đó và đáp ứng đầy đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

**5.3. Hình thức, phương thức đấu giá:**

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên, đấu giá theo từng thửa đất.

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

**6.1. Quy định đối với phiếu trả giá:**

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng phát hành và đáp ứng các yêu cầu: được người tham gia đấu giá ký, ghi rõ họ tên; ghi đầy đủ, rõ ràng các nội dung; không sửa chữa, tẩy xóa, rách nát; giá trả bằng số và bằng chữ phải trùng khớp nhau; giá trả phù hợp quy định tại khoản 6.2 dưới đây.

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

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu không đáp ứng ít nhất một trong các yêu cầu nêu trên. Trước khi nộp, khách hàng phải tự kiểm tra; nếu có sai sót được đổi phiếu khác; Trung tâm không chấp nhận thay đổi, bổ sung đối với phiếu đã bỏ vào thùng phiếu.

- Thùng phiếu được niêm phong khi hết thời hạn nộp phiếu, có sự tham gia của đấu giá viên điều hành, đại diện người có tài sản đấu giá, cán bộ tiếp nhận hồ sơ và được lập biên bản. Việc mở niêm phong thùng phiếu, phiếu trả giá được thực hiện tại phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã Quyết Thắng và ít nhất một người tham gia đấu giá.

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

**6.2. Cách thức ghi phiếu trả giá:**

- Chỉ người tham gia đấu giá đã có phiếu đăng ký tham gia đấu giá mới được ghi giá vào Phiếu trả giá và phải ký ghi rõ họ tên vào phiếu trả giá. Giá trả trong phiếu trả giá phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm tối thiểu một bước giá (không bắt buộc trả chẵn bước giá), giá trả tính theo tổng tiền cả thửa đất. Giá trả theo đơn giá là không hợp lệ.

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

**7.1. Thủ tục vào phòng đấu giá:**

- Mỗi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá chỉ được 01 người tham dự trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá xuất trình Căn cước công dân/Thẻ căn cước, giấy ủy quyền hợp pháp (nếu có), biên lai/giấy nộp tiền đặt trước.

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

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, đọc quy chế; công bố danh sách, điểm danh người tham dự; nhắc lại giá khởi điểm; phát số cho người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ/không hợp lệ.

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của thùng phiếu và từng phong bì đựng phiếu trả giá trước khi bóc niêm phong.

- Bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá (trừ phong bì của người không tham dự buổi công bố giá), công bố số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, phiếu có giá trả cao nhất, với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Công bố người có phiếu trả giá cao nhất và hợp lệ là người trúng đấu giá đối với thửa đất đó.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với thửa đất đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Giá trả ở mỗi vòng phải cao hơn giá trả liền kề trước đó tối thiểu một bước giá. Sau mỗi vòng trả giá, đấu giá viên công bố phiếu có giá trả cao nhất. Nếu có một người có phiếu trả giá cao nhất mà những người tham dự phiên đấu giá còn lại không có nhu cầu trả giá tiếp thì người có phiếu trả giá cao nhất ở vòng trả giá là người trúng đấu giá. Nếu nhiều người cùng có phiếu trả giá cao nhất bằng nhau, nhưng không có yêu cầu trả giá tiếp nữa thì sẽ tổ chức bốc thăm giữa những người đó. Người nào trúng thăm là người trúng đấu giá.

- Trường hợp rút lại giá đã trả: Tại buổi công bố giá đã trả của người tham dự phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá. Sau mỗi vòng trả giá, người điều hành công bố giá trả cao nhất. Nếu có một người có giá trả cao nhất mà những người tham dự phiên đấu giá còn lại không có nhu cầu trả giá tiếp thì người có giá trả cao nhất ở vòng trả giá là người trúng đấu giá. Nếu nhiều người cùng có giá trả cao nhất bằng nhau, nhưng không có yêu cầu trả giá tiếp nữa thì sẽ tổ chức bốc thăm giữa những người đó. Người nào trúng thăm là người trúng đấu giá.

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá: Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Nếu có từ hai người trở lên cùng trả một mức giá cao nhất liền kề như trường hợp trên cùng chấp nhận mua tài sản thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc không có người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

**7.3. Nội quy phiên đấu giá:**

- Người tham dự ngồi đúng vị trí quy định theo hướng dẫn của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng; không tự ý rời vị trí khi chưa được đồng ý của người điều hành; không gây mất trật tự trong phòng đấu giá.

- Không sử dụng điện thoại, phương tiện thông tin khác; không ghi âm, ghi hình trong phòng đấu giá.

**Điều 8. Thời hạn, phương thức nộp tiền sử dụng đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa**

**8.1. Tiền sử dụng đất**

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế. Thời hạn nộp tiền cụ thể như sau:

+ Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo (bao gồm cả tiền đặt trước).

+ 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 còn lại theo thông báo.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ tiền theo thông báo của cơ quan thuế, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch UBND xã Quyết Thắng hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Trường hợp đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch theo quy định.

- Ngoài ra người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá còn bị xử lý theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất theo quy định của Luật Đất đai.

**8.2. Khoản tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa:** Ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp khoản tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ và Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 19/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng. Mức cụ thể của từng thửa đất theo Bảng tổng hợp kèm theo.

- Cơ quan thuế thông báo cho UBND xã Quyết Thắng (qua Phòng Kinh tế xã) về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính để phục vụ hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Sau khi người trúng đấu giá cung cấp đầy đủ chứng từ nộp tiền và hồ sơ liên quan, Phòng Kinh tế xã Quyết Thắng tổng hợp, tham mưu UBND xã thực hiện trình tự giao đất trên thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

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

**10.1. Quyền lợi:**

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, được giao đất trên thực địa để triển khai xây dựng nhà ở theo hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Được sử dụng hoặc đấu nối hạ tầng kỹ thuật trong khu đất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trúng đấu giá.

- Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**10.2. Nghĩa vụ:**

- Ký biên bản đấu giá.

- Thực hiện đúng quy định của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 26/8/2026 của UBND xã Quyết Thắng, Quy chế này và các quy định pháp luật liên quan.

- Thực hiện đúng nội dung Biên bản đấu giá và Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.

- Chấp hành xây dựng công trình đúng quy hoạch chi tiết được duyệt cho khu vực đất đấu giá và các quy định về quản lý đầu tư xây dựng.

- Chấp hành quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường và các quy định liên quan đến sử dụng đất trong khu vực; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng trong quá trình đầu tư xây dựng.

- Nộp đủ, đúng thời hạn tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá đã được phê duyệt, khoản tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

**Điều 11. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quá trình tổ chức đấu giá**

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

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

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

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

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

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

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

**Điều 12. Xử lý vi phạm**

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

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

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

**12.2. Người tham dự phiên đấu giá không được hoàn trả tiền đặt trước nếu vi phạm một trong các trường hợp:**

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

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

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

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

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

Những nội dung khác chưa được quy định tại Quy chế này thực hiện theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 26/8/2026 của UBND xã Quyết Thắng, Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 257/HĐ-ĐGĐQT ngày 08/9/2026, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 13/11/2026 và theo quy định của pháp luật hiện hành.

**GIÁM ĐỐC**

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

**Trần Thanh Cường**

# BẢNG TỔNG HỢP

**Giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá, tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa phải nộp, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá 12 thửa đất ở còn lại (đấu giá lần hai) tại thôn Lãng Niên, xã Đại Thắng, huyện Tiên Lãng**
**(nay là thôn Xuân Niên, xã Quyết Thắng, TP Hải Phòng)**

*(Ban hành kèm theo Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản TP Hải Phòng ban hành)*

| Stt | Ký hiệu thửa đất | Diện tích ($m^2$) | Giá theo đơn giá (đồng/m2) | Giá khởi điểm (đồng/thửa) | Tiền đặt trước (đồng/thửa) | Bước giá (đồng) | Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa phải nộp (đồng) | Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá (đồng/hồ sơ) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **20** | 286,00 | 9.000.000 | 2.574.000.000 | 1.158.300.000 | 20.000.000 | 53.482.000 | 200.000 |
| 2 | **32** | 284,52 | 9.000.000 | 2.560.680.000 | 1.152.306.000 | 20.000.000 | 53.205.240 | 200.000 |
| 3 | **38** | 151,71 | 9.000.000 | 1.365.390.000 | 614.425.500 | 20.000.000 | 28.369.770 | 200.000 |
| 4 | **41** | 260,65 | 9.000.000 | 2.345.850.000 | 1.055.632.500 | 20.000.000 | 48.741.550 | 200.000 |
| 5 | **55** | 265,50 | 9.000.000 | 2.389.500.000 | 1.075.275.000 | 20.000.000 | 49.648.500 | 200.000 |
| 6 | **97** | 217,00 | 9.000.000 | 1.953.000.000 | 878.850.000 | 20.000.000 | 40.579.000 | 200.000 |
| 7 | **98** | 217,00 | 9.000.000 | 1.953.000.000 | 878.850.000 | 20.000.000 | 40.579.000 | 200.000 |
| 8 | **99** | 220,50 | 9.000.000 | 1.984.500.000 | 893.025.000 | 20.000.000 | 41.233.500 | 200.000 |
| 9 | **100** | 251,71 | 9.000.000 | 2.265.390.000 | 1.019.425.500 | 20.000.000 | 47.069.770 | 200.000 |
| 10 | **108** | 128,86 | 9.000.000 | 1.159.740.000 | 521.883.000 | 20.000.000 | 24.096.820 | 200.000 |
| 11 | **118** | 217,00 | 9.000.000 | 1.953.000.000 | 878.850.000 | 20.000.000 | 40.579.000 | 200.000 |
| 12 | **119** | 193,26 | 9.000.000 | 1.739.340.000 | 782.703.000 | 20.000.000 | 36.139.620 | 200.000 |
| **Tổng cộng:** | | **2.693,71** | | **24.243.390.000** | **10.909.525.500** | | **503.723.770** | |