

Số: 07/2026/QC-ĐGTS

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

## QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Quyền sử dụng 3.941 m<sup>2</sup> đất ở, được chia thành 48 lô (thửa) tại điểm dân cư mới  
vị trí 1 thôn Gòi, xã Thượng Hồng, thành phố Hải Phòng  
(cũ là xã Bình Xuyên, huyện Bình Giang)

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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về  
phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong  
lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ  
sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ- CP ngày 06/01/2026 của chính phủ “Nghị  
quyết quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường  
hợp giao đất ở theo quy định của luật đất đai”.

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 1148/QĐ-UBND, ngày 18/12/2025 của Chủ tịch UBND xã  
Thượng Hồng về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm  
nhà ở tại xã Thượng Hồng, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ Quyết định số 1149/QĐ-UBND, ngày 18/12/2025 của Chủ tịch UBND xã  
Thượng Hồng về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân  
làm nhà ở tại xã Thượng Hồng, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ Quyết định số 1150/QĐ-UBND, ngày 18/12/2025 của Chủ tịch UBND xã  
Thượng Hồng về việc đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Thượng  
Hồng, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản: 07/2026/HĐĐG/UBND- LANDPRO  
giữa UBND xã Thượng Hồng 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 02 vòng cho thửa 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 3.941 m<sup>2</sup> đất ở, được chia thành 48 lô (*thửa*) tại điểm dân cư mới vị trí 1 thôn Gò, xã Thượng Hồng, thành phố Hải Phòng (cũ là xã Bình Xuyên, huyện Bình Giang).

- Các lô đất đấu giá gồm: Từ LK07-183 đến lô LK07-200; từ lô LK11-291 đến lô LK11-320

+ Ký hiệu của lô đất là: LK07; LK11

+ Số thứ tự của lô đất là: 183, 184, 185 đến 183 từ 200 đến 320

## **❖ Lưu ý 1:**

- Khi nói lô đất là bao gồm cả “Ký hiệu” và “Số thứ tự”;

Ví dụ như: Lô đất LK07-183; Lô đất LK07-184; Lô đất LK07-200; Lô đất LK11-319; LK11-320; ..vv....;

+ Ký hiệu của lô đất là: LK07; LK11

+ Số thứ tự của lô đất là: 183, 184, 185 .....183 ..... 320....

## **2. Hình thức đấu giá:**

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 02 (hai) vòng tại phiên đấu giá.

## **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 bán 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:**

- Các lô đất đấu giá gồm: Từ LK07-183 đến lô LK07-200; từ lô LK11-291 đến lô LK11-320

- Giá khởi điểm: 11.500.000 đ/m<sup>2</sup> (Mười một triệu năm trăm nghìn đồng một mét vuông)

## **2. Bước giá:**

2.1. Bước giá vòng đấu giá thứ nhất (Vòng 1) là: 5.000.000 đ/m<sup>2</sup>/bước giá (Năm triệu đồng một bước giá).

2.2. Bước giá từ vòng đấu thứ hai (Vòng 2) là: 100.000 đ/m<sup>2</sup>/bước giá (Một trăm nghìn đồng một bước giá)

## **3. Tiền hồ sơ:**

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

3.1. Tiền hồ sơ:

- Có 2 mức giá là: 100.000đ/bộ hồ sơ/lô đất và 200.000đ/bộ hồ sơ/lô đất;

4. Tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước bằng 20% Giá khởi điểm của cả lô đất.

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

ST T	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ (đ/lô đất)	Tiền đặt trước (đ/Lô đất)	Bước giá vòng số 1	Bước giá từ vòng số 2
	Lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )	Thành tiền/lô đất				
<b>BLOCK: LK07 = 18 Thửa</b>								
1	LK07-183	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
2	LK07-184	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
3	LK07-185	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
4	LK07-186	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
5	LK07-187	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
6	LK07-188	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
7	LK07-189	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
8	LK07-190	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
9	LK07-191	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
10	LK07-192	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
11	LK07-193	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
12	LK07-194	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
13	LK07-195	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
14	LK07-196	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
15	LK07-197	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
16	LK07-198	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
17	LK07-199	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
18	LK07-200	96,0	11.500.000	1.104.000.000	200.000	220.800.000	5.000.000	100.000
<b>BLOCK: LK11 = 30 Thửa</b>								
19	LK11-291	88,0	11.500.000	1.012.000.000	200.000	202.400.000	5.000.000	100.000
20	LK11-292	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
21	LK11-293	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000

ST T	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ (đ/lô đất)	Tiền đặt trước (đ/Lô đất)	Bước giá vòng số 1	Bước giá từ vòng số 2
	Lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> )	Thành tiền/lô đất				
22	LK11-294	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
23	LK11-295	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
24	LK11-296	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
25	LK11-297	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
26	LK11-298	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
27	LK11-299	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
28	LK11-300	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
29	LK11-301	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
30	LK11-302	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
31	LK11-303	88,0	11.500.000	1.012.000.000	200.000	202.400.000	5.000.000	100.000
32	LK11-304	88,0	11.500.000	1.012.000.000	200.000	202.400.000	5.000.000	100.000
33	LK11-305	110,43	11.500.000	1.269.945.000	200.000	253.989.000	5.000.000	100.000
34	LK11-306	88,0	11.500.000	1.012.000.000	200.000	202.400.000	5.000.000	100.000
35	LK11-307	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
36	LK11-308	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
37	LK11-309	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
38	LK11-310	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
39	LK11-311	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
40	LK11-312	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
41	LK11-313	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
42	LK11-314	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
43	LK11-315	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
44	LK11-316	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
45	LK11-317	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
46	LK11-318	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
47	LK11-319	80,0	11.500.000	920.000.000	100.000	184.000.000	5.000.000	100.000
48	LK11-320	102,91	11.500.000	1.183.465.000	200.000	236.693.000	5.000.000	100.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.941</b>		<b>45.325.410.000</b>		<b>9.065.082.000</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 nhà văn hóa thôn Kênh, xã Thượng Hồng và tại trụ sở công ty đấu giá hợp danh Landpro;

- Từ ngày 12/03/2026 đến ngày 31/03/2026;

- Riêng ngày 01/04/2026 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 của lô đất từ 1 tỷ đồng trở xuống mức thu là 100.000 đồng/bộ hồ sơ và 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”, 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 12/03/2026 đến ngày 31/03/2026;

- Riêng ngày 01/04/2026 tiếp nhận hồ sơ từ 7 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút;

- Tại nhà văn hóa thôn Kênh, xã Thượng Hồng 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 01/04/2026;

- 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 từng lô đất, khách hàng tham gia đấu giá đăng ký đấu lô đất nào, thì nộp tiền đặt trước cho lô đất đó.

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

- Khách hàng chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Landpro từ ngày 12/03/2026 đến 17h00' ngày 01/04/2026 và phải báo có trên tài khoản của Công ty Landpro chậm nhất 17h00' ngày 01/04/2026;

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

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

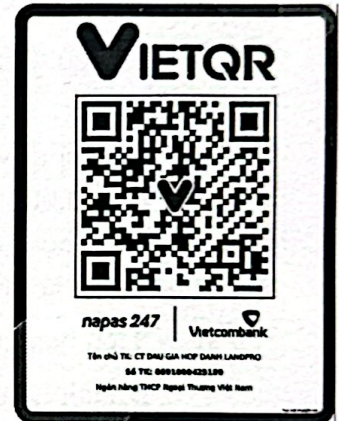
2.3.1. Nội dung Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước. (xem ví dụ 1)

+ **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 Gòi, xã Thượng Hồng.



### - **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 ..., thôn Gòi, Thượng Hồng, Công ty chúng tôi vẫn chấp nhận;

2. Khi quét mã QR nhiều ngân hàng không cho viết nội dung chuyển tiền, khách hàng sẽ 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 lô LK07-183, thôn Gòi, xã Thượng Hồng.

Hoặc có thể ghi: Hoàng Văn Cường-0300578916, nộp tiền đặt trước lô 183, thôn Gòi, Thượng Hồng. (vẫn được coi là hợp lệ).

- Nội dung nộp tiền đặt trước nhất thiết phải ghi (**Họ tên, Số thứ tự lô đất, Địa danh**). Nếu thiếu một trong “Ba” 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 Bảy.**

+ Số thứ tự lô đất là: 183; Hoặc ghi cả ký hiệu và số thứ tự LK07-183

+ Địa danh: **thôn Gò, xã Thượng Hồng, hoặc xã Thượng Hồng**

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**” khoản tiền đặt trước.

- Yêu cầu khách hàng nộp tiền đặt trước cũng phải theo từng lô đất, Trường hợp khách hàng “**Nộp gộp**” cho nhiều lô đất cùng một giấy nộp tiền thì phải liệt kê cụ thể từng Lô đất, Địa danh, để ban tổ chức xác định được khách hàng nộp tiền đặt trước cho những lô đất nào. (Ví dụ: Ông An nộp tổng số tiền là 368.000.000 đồng thì nội dung ghi Nguyễn văn An- 0300678901 nộp tiền đặt trước lô 183; 184 Thôn Gò, xã Thượng Hồng).

- Yêu cầu khách hàng tính đủ tổng số tiền đặt trước cho những lô đất đã đăng ký, nếu tổng số tiền đặt trước bị thiếu so với những lô đất đã đăng ký, Công ty đối chiếu với những lô đất khách hàng đã đăng ký trong đơn để xét hợp lệ, Công ty tự ý bỏ đi lô đất không đủ khoản tiền đặt trước mà không phải xin ý kiến của khách hàng. (Ví dụ: Ông Lanh nộp tổng số tiền là 360.000.000, cho 02 lô đất đăng ký là LK07-186 và LK07- 187, nhưng ông Lanh tính nhầm bị thiếu 6.000.00 đồng, do vậy Công ty bỏ đi lô LK07- 187 mà không cần phải xin ý kiến của ông lanh);

**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 nhà văn hóa thôn Kênh, xã Thượng Hồng, thành phố Hải Phòng từ ngày 18/03/2026 đến ngày 20/03/2026 để đi xem thực tế khu đất;

- Địa điểm xem tài sản: điểm dân cư mới vị trí 1 thôn Gò, xã Thượng Hồng, thành phố Hải Phòng (Nơi có lô đất 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 xã Thượng Hồng 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 05/04/2026 (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 xã Thượng Hồng, 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 lô đất nào, phải nộp đầy đủ tiền đặt trước cho lô đất đó và cũng chỉ được ghi phiếu trả giá cho lô đất đó.
- 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 là 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 đối với một lô đất.
- 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 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. Phiếu trả giá.**

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

- Ký hiệu của lô đất là (LK07; LK11).

- Số thứ tự của lô đất là (183; 184.....; 318; 319; 320);

khách hàng ghi cả ký hiệu của lô đất và số thứ tự của lô đất, trường hợp khách hàng chỉ ghi số thứ tự của lô đất thì vẫn được coi là hợp lệ;

**1.1. Phiếu trả giá của vòng đấu thứ nhất (Vòng 1)**

- 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 ký hiệu và số thứ tự của lô đất (LK07-191) hoặc chỉ cần ghi số thứ tự của lô đất (197; 198).

+ Ký tên người trả giá.

**1.2. Phiếu trả giá của vòng đấu thứ hai (Vòng 2).**

- Khách hàng ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá, “Vòng đấu thứ hai này bắt buộc phải ghi giá khởi điểm 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 của lô đất (thửa đất).

+ Ghi ký hiệu và số thứ tự của lô đất, hoặc chỉ cần ghi số thứ tự của lô đất, thì vẫn được coi là hợp lệ.

+ Ký tên người trả giá.

**Lưu ý (03):**

- 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. “Trường hợp trong phiếu trả giá quên không ghi người “Ủy quyền” thì phiếu giá đó không hợp lệ”;

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

- Phiếu trả giá công ty Landpro sẽ giao cho người tham gia đấu giá khi làm thủ tục ký nhận thẻ đấu giá và ký nhận phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá giao cho khách hàng khi ký nhận, kể từ thời điểm nhận phiếu, khách hàng giữ và quản lý, khách hàng phải tự ghi các thông tin theo quy định, 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;

## 2. Cách thức trả giá:

- Căn cứ vào bản đồ phân lô. Lô đất có ký hiệu (LK07; LK11), số thứ tự của lô đất là (183, 184, 185.....318; 319; 320),

- Khách hàng ghi cả số thứ tự và ký hiệu của lô đất hoặc chỉ cần ghi số thứ tự của lô đất, thì phiếu giá đó vẫn được coi là hợp lệ.

- Đối với nhưng 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.**

- 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 đều không hợp lệ;

- Khách hàng Đăng ký lô đất nào thì ghi phiếu trả giá cho lô đất đó, nếu trả nhầm lô đất, 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:**

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

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

- Giá trả hợp lệ: Là giá trả phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất một hoặc nhiều bước giá;

- Người 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;

### 2.1. Cách thức trả giá.

VÒNG ĐẤU GIÁ BẮT BUỘC	
Vòng đấu giá thứ nhất	<b>VÒNG ĐẤU GIÁ THỨ NHẤT (VÒNG 1):</b> - Giá khởi điểm: 11.500.000 đồng - Bước giá: 5.000.000 đồng/bước giá - Ví dụ: Khách hàng (A) trả giá lô LK7-183. + Giá khởi điểm cộng 1 bước giá ( $11.500.000đ + 5.000.000 = 16.500.000 đ$ ).
<i>Giá khởi điểm của vòng 2 sẽ là giá trả cao nhất hợp lệ của vòng thứ nhất.</i>	
Vòng đấu giá thứ hai	<b>VÒNG ĐẤU GIÁ THỨ HAI (VÒNG 2):</b> - Ví dụ Giá khởi điểm: 16.500.000 đ - Bước giá: 100.000 đồng <u>Khách hàng (A) trả giá lô LK 07-183.</u> + Giá khởi điểm cộng 25 bước giá, cụ thể là $16.500.000 + (25 \times 100.000) = 19.000.000 đ.$ <i>(Bằng chữ: Mười chín triệu đồng một mét vuông)</i> <u>Khách hàng (B) trả giá lô LK 07-183.</u> + Giá khởi điểm cộng 21 bước giá, cụ thể là. $(16.500.000 + (21 \times 100.000) = 18.600.000 đ.$ <i>Bằng chữ: Mười tám triệu sáu trăm nghìn đồng một mét vuông</i>
<b>Chú ý:</b> 1. Trường hợp lô đất đó khách hàng trả giá ở vòng đấu giá thứ nhất quá cao, sang vòng đấu giá thứ 2 không có người nào của lô đất đó trả giá, hoặc tất cả những người tham gia đấu giá lô đất đó đều trả sai bước giá, ban tổ chức sẽ lấy vòng trả giá thứ nhất để xét giá. <i>Người trả giá cao nhất hợp lệ của vòng đấu giá thứ nhất sẽ là người trúng đấu giá.</i> 2. Trường hợp tại vòng đấu giá thứ 2 chỉ có 1 người trả giá hợp lệ thì người đó là người trúng đấu giá. 3. Trường hợp người tham gia đấu giá không trả giá cho vòng đấu giá thứ 2, thì ghi vào trong phiếu giá " <i>Tôi không đấu ở vòng 2</i> " nộp cho ban tổ chức để ban tổ chức không phải đối chiếu phiếu trả giá của người đó.	

## 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;

- Phiếu giá có giá trả thấp nhất (tối thiểu) phải bằng giá khởi điểm và cộng thêm ít nhất một 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, đúng mệnh giá đã ghi trong phiếu trả giá của từng lô đất (Mệnh giá mỗi phiếu trả giá là: 100.000 đ, 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 “*Ủy quyền*” thì yêu cầu phải ghi “*Người ủy quyền và người được ủy quyền*” trong phiếu trả giá. Nếu chỉ ghi người được ủy quyền hoặc chỉ ghi người ủy quyền thì phiếu giá đó không hợp lệ;

- 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, Giá trả, Ký tên*”, thì phiếu trả giá đó mới hợp lệ.

- Phiếu trả giá đúng với lô đất mà khách hàng đã đăng ký trong đơn.

- Lô đất, khách hàng có thể ghi cả ký hiệu (LK07; LK11) hoặc không ghi ký hiệu, mà chỉ cần ghi số thứ tự của lô đất là (183; 185; 319; 320.....vv) thì vẫn được coi là hợp lệ.

(Ví dụ: LK07-183 hoặc 183;...vv...), 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, nhưng vẫn trong thời gian ghi phiếu ít nhất là 5 phút;

## 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, các yêu cầu khác của quy chế, và 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, trả sai 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;
- Phiếu giá mà khách hàng “Ghi trong phiếu trả giá, giấy nộp tiền đặt trước, đơn đăng ký tham gia đấu giá, ...” **KHÔNG** thống nhất với nhau;
- 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 45 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 trả giá hợp lệ của vòng đấu giá thứ nhất, mới được tiếp tục trả giá cho vòng đấu giá thứ 2;*

+ Trường hợp lô đất ở vòng đấu giá thứ nhất, khách hàng trả giá không hợp lệ, nhưng vẫn trả giá cho vòng đấu thứ hai, thì phiếu giá của người đó ở vòng đấu giá thứ hai sẽ không hợp lệ và sẽ không được xét giá.

+ Tại vòng đấu giá thứ 2, Chỉ những phiếu giá hợp lệ ban tổ chức mới tiến hành xét giá;

+ 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 02 vòng cho từng lô đất, tại hội trường tổ chức phiên đấu 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 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 *chi 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 (02 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*”;

- Tại vòng đấu thứ 2, mỗi lô đất đấu giá, 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 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 người được đăng ký tham gia đấu giá tối đa 48 bộ hồ sơ, tương đương 48 lô đất đấu giá;

**Mỗi vòng đấu**, Mỗi người chỉ có tối đa 01 hồ sơ/1 lô đất/vòng đấu;

- 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 thật kỹ, hiểu kỹ “Quy chế phiên 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 theo từng lô, đăng ký lô đất nào thì nộp tiền đặt trước cho lô đất đó, và chỉ được trả giá cho lô đất mình đã đăng ký”.

- 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 01/04/2026;

- 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 Thượng Hồng 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);

❖ Căn cứ khoản 1, điều 3, Nghị quyết số 66.11/2026/NQ- CP ngày 06/01/2026, Nghị quyết quy định xử lý khó khăn vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong hợp giao đất ở theo quy định của luật đất đai.

“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 hủy, 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”.

## ĐIỀU 11: ĐIỀU KIỆN ĐỀ TỎ 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...”.

- Căn cứ vào hình thức đấu giá, đấu giá bằng hình thức “*Bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá 02 vòng cho từng lô đất*”. Do vậy mỗi lô đất phải có ít nhất 02 người tham gia (đăng ký và nộp tiền đặt trước đúng quy định) mới đủ điều kiện tổ chức đấu giá. “Điều c, khoản 1, điều 40 Luật đấu giá”.

## **2. Những lô đất không đủ điều kiện tổ chức đấu giá.**

- Là những lô đất chỉ có 1 người đăng ký (Một hồ sơ) tham gia đấu giá và 1 người nộp tiền đặt trước.

- 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 01/04/2026). 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 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;

- Họ và tên, số thứ tự của lô đất trong đơn, "Không trùng" với họ và tên, số thứ tự của lô đất, trong phiếu trả giá;

## 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 thì phiên 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, sửa năm 2024);

## 2. Trường hợp những người trả giá bằng nhau ở vòng đấu thứ 2 (thứ hai).

+ 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 3 sẽ là giá trả cao nhất hợp lệ của lô đất mà khách hàng đã trả tại vòng đấu giá thứ 2. 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. Nếu một lô đất khách hàng ghi hai phiếu trả giá cùng một vòng đấu giá, bỏ vào hòm phiếu thì cả 02 phiếu trả giá đó đều không hợp lệ. (Xem ví dụ 3);

4. Trường hợp ở vòng đấu giá thứ nhất (Vòng 1), lô đất đó chỉ có 01 người trả giá hợp lệ, còn những người khác trả giá đều không hợp lệ thì lô đất đó đấu giá không thành. (Xem ví dụ 4)

5. Trường hợp ở vòng đấu giá thứ nhất, có từ 2 người trở lên trả giá hợp lệ, thì cả 2 người được đấu giá ở vòng đấu thứ 2. Tại vòng đấu giá thứ 2 chỉ có 1 người trả giá hợp lệ và 1 người trả giá không hợp lệ, thì người trả giá hợp lệ vẫn được công nhận là người trúng đấu giá. (Xem ví dụ 5)

6. Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng khách hàng trả sai bước giá thì phiếu giá đó sẽ không hợp lệ. (Xem ví dụ 6);

7. Trường hợp một lô đất có 02 người đăng ký và nộp tiền đặt trước đầy đủ. Tại vòng đấu giá thứ nhất của lô đất, chỉ có 01 người trả giá hợp lệ, còn 01 người trả giá không hợp lệ, thì lô đất đó đấu giá không thành (Xem ví dụ 7)

8. 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. (Xem ví dụ 8);

9. 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 có Giá trả cao nhất của vòng đấu giá thứ 2 mà **“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 9).

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

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

+ Giá trả vòng đấu giá thứ 2, 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 10);

+ 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.

11. 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 11)

12. Khách hàng không được tra soát khoản tiền đặt trước từ lô đất này sang lô đất khác. Công ty chúng tôi không công nhận lô đất mà khách hàng đã tra soát (Xem ví dụ 12).

## **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 lô LK07-183, Thôn Gò, xã Thượng Hồng.

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- lô LK07-183, Thôn Gò, xã Thượng Hồng;

3. Ví dụ 3: Ông Hoàng Văn Ka ghi 02 phiếu trả giá cho lô đất LK07-183, bỏ cả 02 phiếu trả giá vào hòm phiếu, khi kiểm, ban tổ chức phát hiện ông Ka có 02 phiếu trả giá cho lô đất LK07-183, do vậy cả 02 phiếu trả giá của ông Ka ở lô LK07-183 đều không hợp lệ;

4. Ví dụ 4: Lô LK07-184 có 3 người (Ông A; Ông B; Ông C), trả giá ở vòng đấu giá thứ nhất (vòng 1), nhưng chỉ có ông A trả giá hợp lệ, còn ông B, ông C, trả giá đều không hợp lệ thì lô đất LK07-184 cũng không được đấu giá tiếp của vòng 2, mà lô LK07-183 đấu giá không thành;

5. Ví dụ 5: Lô đất LK07-185, ở vòng đấu giá thứ hai (Vòng đấu giá thứ 2) có 3 ông là (ông Bất, ông Động, ông Cánh) cùng trả giá nhưng chỉ có duy nhất là ông Bất trả giá hợp lệ còn ông Động và ông Cánh trả giá không hợp lệ, do vậy ông Bất vẫn được công nhận là người trúng đấu giá;

6. Ví dụ 6: Bà Trần Thị Uyên mua 01 bộ hồ sơ tham gia đấu giá là (LK07-200). Giá khởi điểm của vòng 2 lô (LK7-200) là: 16.500.000 đ/m<sup>2</sup>. Vòng đấu giá thứ hai bà Uyên trả là 19.950.000 đ/m<sup>2</sup>, (Tăng hơn 34,5 bước giá) Bà trả cao hơn giá khởi điểm nhưng giá trả bị lẻ không theo bước giá, do vậy phiếu giá của bà Uyên không hợp lệ;

7. Ví dụ 7: Lô đất (LK07-183) có 02 phiếu trả giá ở vòng đấu giá thứ nhất, nhưng chỉ có một phiếu trả giá hợp lệ và một phiếu giá không hợp lệ, do đó người trả giá không hợp lệ sẽ không được trả giá ở vòng đấu giá thứ 2 và lô đất (LK07-183) cũng không được đấu tiếp nữa. Lô LK07-183 được xác định là “Đấu giá không thành”;

8. Ví dụ 8: Ông Vũ Quốc Triệu đăng ký lô (LK07-185), giá khởi điểm của lô đất này “ở vòng đấu thứ 2” là 16.500.000 đ/m<sup>2</sup>. Trong phần giá trả bằng số: 24.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, nhưng trong phần ghi bằng chữ ông lại ghi: “Giá trả bằng giá khởi điểm cộng thêm tám triệu một mét vuông hoặc cộng thêm tám mươi bước giá”. 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;

9. Ví dụ 9: Tại vòng đấu giá thứ 2, Lô (LK11-300), có 5 người cùng tham gia đấu giá là ông (A; B; C; D; E), cả 5 người giá trả đều hợp lệ và giá của ông A trả cao nhất 21.500.000 đ/m<sup>2</sup>. Ông B thứ hai với giá trả 20.500.000 đ/m<sup>2</sup>, đấu giá viên “Chưa” công bố người trúng đấu giá lô (LK11-300), thì ông A rút lại giá đã trả. Ông A bị truất quyền tham gia đấu giá lô (LK11-300) khi đó đấu giá viên sẽ tiếp tục cho 4 người là ông (B; C; D; E) của lô (LK11-300), đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp để xác định người trúng đấu giá, giá khởi điểm của lô (LK11-300) được xác định là giá trả liền kề của ông A, tức là giá “ông B trả”. Vậy giá khởi điểm lô (LK11-300) là: 20.500.000 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 20.500.000 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 (LK11-300) đấu giá không thành;

Trường hợp 2: Cả 4 người đều không tham gia trả giá nữa thì lô đất 300, 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 sẽ 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;

**10. Ví dụ 10:** Lô LK11-318 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 (39.900.000 đ/m<sup>2</sup>), nhưng ông Gió từ chối kết quả trúng đấu giá, ông Đại có giá trả cao thứ 2 là (38.500.000 đ/m<sup>2</sup>), ông Đại đồng ý mua. Đấu giá viên xác định như sau:

- Giá lô LK11-318 ông Gió trả:  $39.900.000 \text{ đ/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 = 3.192.000.000 \text{ đ}$

- Giá lô LK11-318 ông Đại trả:

$38.500.000 \text{ đ/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 + 184.000.000 \text{ đ} = 3.264.000.000 \text{ đ}$

Vậy ông Đại đủ điều kiện được mua lô đất LK11-318 vì (3.264.000.000 đ > 3.192.000.000 đ);

**11. Ví dụ 11:** Bà Nguyễn Thị Hoa trả giá cho Lô LK11-310,

- Số tiền ghi bằng số là: 38.200.000 đ/m<sup>2</sup>;

- Số tiền ghi bằng chữ là: “Ba mươi tám triệu hai trăm nghìn”. Hoặc có thể ghi: “Ba mươi tám triệu hai trăm 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;

**12. Ví dụ 12:** Đơn đăng ký tham gia đấu giá, của ông A là lô (LK07-189; LK07-190), ông A nộp tiền đặt trước lô (LK07-189) hai lần tiền; Sau đó ông A đến ngân hàng tra soát chuyển một lần tiền từ lô đất (LK07-189 sang lô LK07-190); Công ty Landpro không chấp nhận chuyển từ lô đất (LK07-189 sang lô LK07-190). Mà lô đất LK07-189 chuyển hai lần tiền, vẫn hợp lệ, số tiền thừa công ty sẽ chuyển trả lại sau khi kết thúc phiên đấu giá 3 ngày làm việc;

**13. 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 Thượng Hồng 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 có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì UBND xã Thượng Hồng 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 45 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 xã, phòng Kinh tế có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân xã Thượng Hồng 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 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 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 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 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 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 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 Thượng Hồng, 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 Thượng Hồng, để phòng Kinh tế lập tờ trình gửi UBND xã Thượng Hồng 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 Thượng Hồng 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 đấu 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.

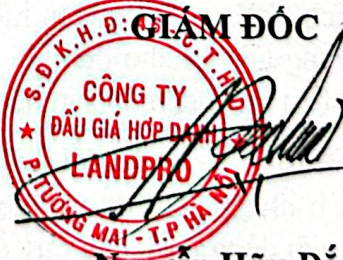
- Điện thoại: 0983.272.818

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

- UBND xã Thượng Hồng, thành phố Hải Phòng.

#### Nơi nhận:

- UBND xã Thượng Hồng;
- Thuế cơ sở 11 thành phố Hải Phòng
- Phòng Kinh tế xã Thượng Hồng.
- KH tham gia đấu giá;
- Lưu VP Công ty.

  
Nguyễn Hữu Đắc