

Số: 38/QCĐG-NAPHP

Hải Dương, ngày 24 tháng 10 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI VỊ TRÍ QUY HOẠCH ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN ĐỘT TRÊN (KHU AO BỘ) XÃ HỢP TIẾN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 38/2025/HDDVĐGTS ngày 24/10/2025 giữa UBND xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng với Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – Chi nhánh Hải Phòng. Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – Chi nhánh Hải Phòng (*gọi tắt là Công ty*) ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư xã Hợp Tiến như sau:

I - Nội quy phiên đấu giá tài sản

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là đại biểu, khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá thực hiện nghiêm túc các qui định tại cuộc đấu giá như sau:

+ +hải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành.

+ Phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

+ Không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá (*Điện thoại của Người tham gia đấu giá được niêm phong trong phong bì khi điểm danh vào phòng đấu giá*), không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

+ Không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá.

+ Không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

+ Phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

+ Xuất trình Căn cước công dân hoặc hộ chiếu khi điểm danh vào hội trường đấu giá.

- Người trúng đấu giá ký nhận lô đất theo thứ tự dưới sự hướng dẫn của người điều hành cuộc đấu giá.

II - Quy chế cuộc đấu giá tài sản

1. Tài sản đấu giá

Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại điểm dân cư mới thôn Đột Trên (khu Ao Bộ), xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng. Cụ thể như sau:

a- **Số lượng:** 57 lô đất có diện tích 5.731m² (theo bản vẽ quy hoạch chi tiết các lô đất kèm theo hồ sơ).

b- Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Đất đã được UBND tỉnh Hải Dương (cũ) quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và UBND huyện Nam Sách (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư.

2. Giá khởi điểm (theo Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã Hợp Tiến). Cụ thể:

- Vị trí 1 (gồm 14 lô đất) Từ lô L1 đến lô L4; Từ lô L13 đến lô L15; Từ lô L18 đến lô L24: **7.997.000 đồng/m² (Bảy triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng một mét vuông)**

- Vị trí 2 (gồm 43 lô đất) Từ lô L25 đến lô L67 : **5.008.000 đồng/m² (Năm triệu, không trăm linh tám nghìn đồng một mét vuông)**

(Mức giá trên đã bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án được 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 hiện hành.)

3. Bước giá: là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

- Tại Vị trí 1 (14 lô đất) vòng đấu giá thứ nhất bước giá là: **9.000.000đ/m²/bước giá**; vòng đấu giá thứ 2 bước giá là: **100.000đ/m²/bước giá**

- Tại Vị trí 2 (43 lô đất) vòng đấu giá thứ nhất bước giá: **7.000.000đ/m²/bước giá**; vòng đấu giá thứ 2 bước giá là: **100.000đ/m²/bước giá**

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản, bán hồ sơ, đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

a, Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ 8 giờ ngày 27/10/2025 đến 16 giờ ngày 30/10/2025 (trong giờ hành chính) tại điểm dân cư mới thôn Đột Trên (khu Ao Bộ), xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng

b, Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 8 giờ ngày 27/10/2025 đến 16 giờ ngày 12/11/2025 (trong giờ hành chính);

- Thời gian đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 8 giờ ngày 27/10/2025 đến 16 giờ ngày 12/11/2025 (trong giờ hành chính);

* Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký trực tiếp với Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – Chi nhánh Hải Phòng; Khách hàng có quyền đăng ký tham gia đấu giá cả 57 lô đất nhưng mỗi lô đất chỉ được đăng ký 01 hồ sơ tham gia đấu giá.

c, Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tại trụ sở UBND xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng
- Tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú; Địa chỉ: Tầng 4 tòa nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, TP. Hà Nội

5. Thời gian địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **8 giờ 00 phút thứ Bảy ngày 15/11/2025.**

2. Địa điểm: tại hội trường UBND xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng

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

STT	Vị trí quy hoạch		Giá khởi điểm		Phí hồ sơ (đ/h.sơ)	Tiền đặt trước (đ/lô)
	Số hiệu lô đất	D.tích (m2)	đồng/m2	đồng/lô đất		
Vị trí 1						
1	L1	139,5	7.997.000	1.115.581.500	200.000	223.116.000
2	L2	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
3	L3	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
4	L4	142,0	7.997.000	1.135.574.000	200.000	227.114.000
5	L13	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
6	L14	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
7	L15	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
8	L18	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
9	L19	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
10	L20	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
11	L21	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000

12	L22	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
13	L23	90,0	7.997.000	719.730.000	100.000	143.946.000
14	L24	146,0	7.997.000	1.167.562.000	200.000	233.512.000
Vị trí 2						
15	L25	169,0	5.008.000	846.352.000	100.000	169.270.000
16	L26	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
17	L27	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
18	L28	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
19	L29	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
20	L30	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
21	L31	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
22	L32	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
23	L33	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
24	L34	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
25	L35	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
26	L36	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
27	L37	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
28	L38	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
29	L39	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
30	L40	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
31	L41	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
32	L42	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
33	L43	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000

34	L44	90,0	5.008.000	450.720.000	100.000	90.144.000
35	L45	142,0	5.008.000	711.136.000	100.000	142.227.000
36	L46	158,0	5.008.000	791.264.000	100.000	158.252.000
37	L47	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
38	L48	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
39	L49	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
40	L50	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
41	L51	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
42	L52	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
43	L53	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
44	L54	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
45	L55	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
46	L56	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
47	L57	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
48	L58	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
49	L59	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
50	L60	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
51	L61	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
52	L62	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
53	L63	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
54	L64	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
55	L65	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000
56	L66	100,0	5.008.000	500.800.000	100.000	100.160.000

57	L67	134,5	5.008.000	673.576.000	100.000	134.715.000
Tổng cộng		5.731,0				

- Mỗi khách hàng có quyền đăng ký tham gia đấu giá cả 57 lô đất nhưng mỗi lô chỉ được đăng ký 01 hồ sơ tham gia đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 phút ngày 27/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2025

(theo báo có của ngân hàng về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú, nếu khoản tiền đặt trước báo có về tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú sau 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2025 sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá)

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



ẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

3.83 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại
()

.....

căn cước CD, nộp tiền đặt trước đấu giá lô đất :..... ,

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

- Nguyễn Văn A, 030081018165, nộp tiền đặt trước đấu giá lô đất **L3** , xã Hợp Tiến.
- Nguyễn Văn A, 030081018165, nộp tiền đặt trước đấu giá lô đất **03** , xã Hợp Tiến.

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

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

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

7. Hình thức, phương thức đấu giá tài sản

a. Hình thức đấu giá: **Trả giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 02 (hai) vòng quyền sử dụng 01m² (một mét vuông) đất cho từng lô đất.**

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

c. **Bước giá:**

- Tại Vị trí 1 (14 lô đất) vòng đấu giá thứ nhất bước giá là: **9.000.000đ/m²/bước giá**; vòng đấu giá thứ 2 bước giá là: **100.000đ/m²/bước giá**

- Tại Vị trí 2 (43 lô đất) vòng đấu giá thứ nhất bước giá: **7.000.000đ/m²/bước giá**; vòng đấu giá thứ 2 bước giá là: **100.000đ/m²/bước giá**

(Theo khoản 11 điều 1 Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã Hợp Tiến về việc phê duyệt phương án Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại điểm dân cư mới thôn Đột Trên (khu Ao Bộ), xã Hợp Tiến)

d. **Cách thức trả giá:** người tham gia đấu giá trả giá cho 01m² (một mét vuông) quyền sử dụng đất cho từng lô đất qua 02 (hai) vòng trả giá bắt buộc. Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất hợp lệ tại vòng trả giá thứ 2. Kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu trên cơ sở các phiếu đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Việc xác định người trúng đấu giá thực hiện theo quy định.

e. **Công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là số tự nhiên: 1, 2, 3, 4, 5 ...vv);**

- VD 1: Tại Lô đất L4 giá khởi điểm là 7.997.000 đồng/m².

+ Vòng 1 có mức giá trả hợp lệ cao nhất: 7.997.000đ + 9.000.000đ = **16.997.000đ**

+ Vòng 2 trả giá hợp lệ như sau: (**16.997.000đ** + 100.000đ) hoặc (16.997.000đ + 200.000đ) hoặc (16.997.000đ + 300.000đ).....

- VD 2: Tại Lô đất L30 giá khởi điểm là 5.008.000 đồng/m².

+ Vòng 1 có mức giá trả hợp lệ cao nhất: 5.008.000 đ + 7.000.000đ = **12.008.000đ**

+ Vòng 2 trả giá hợp lệ như sau: (**12.008.000đ** + 100.000đ) hoặc (12.008.000đ + 200.000đ) hoặc (12.008.000đ + 300.000đ).....

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng lô đất. Lô đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định phải có từ hai (02) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên; Có từ hai (02) người tham gia đấu giá trở lên; Có từ hai (02) người trả giá hợp lệ trở lên.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Giá trả hợp lệ: Là giá trả ghi trong phiếu đấu giá để trả giá cho 1m² đất, là giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá qui định;

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

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

- Công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (*n là số tự nhiên: 1, 2, 3, 4, 5 ...vv*);

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

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

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

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

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

- Phiếu giá trả số tiền không đúng với quy định, trả thiếu hoặc thừa bước giá thì phiếu giá không hợp lệ và không được xét giá (*nếu phiếu giá không hợp lệ tại vòng 1 sẽ bị loại không được tiếp tục trả giá ở vòng 2*) .

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

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

- Phần ghi giá trả bằng chữ nhưng lại ghi vừa bằng số vừa bằng chữ. Ví dụ: giá trả 16.997.000đ: trong phần bằng chữ ghi *16 triệu chín trăm chín bảy nghìn đồng* hoặc *Mười sáu triệu 9 trăm chín bảy nghìn đồng*.

- Phiếu trả giá không đánh dấu vào vị trí lô đất đấu giá hoặc đánh dấu từ 2 vị trí lô

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

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

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

9. Trình tự tổ chức phiên đấu giá (Khoản 1 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản)

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự:

- Tại mỗi vòng đấu, tất cả các lô đất được đưa ra trả giá cùng một lúc.

- Người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu đấu giá để trả giá cho từng thửa đất, nếu đăng ký nhiều thửa đất sẽ được phát phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ đủ điều kiện đã đăng ký tham gia đấu giá. Nếu viết nhầm (*trước khi bỏ phiếu*) được quyền yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của Đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng trước khi nhận tờ phiếu mới trong trường hợp cần đổi phiếu trả giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu trả giá của mình vào hòm phiếu, không nhờ người khác bỏ phiếu hộ, trường hợp nhờ người khác bỏ phiếu hộ dẫn đến thất lạc phiếu trả giá thì Người tham gia đấu giá phải tự chịu trách nhiệm về việc đó. Khi Phiếu trả giá được bỏ vào hòm phiếu, người tham gia đấu giá không được rút lại Phiếu trả giá với bất kỳ lý do nào.

- Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu dự kiến không quá 20 phút. Thời gian cụ thể sẽ được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, Hết thời gian quy định mà người tham gia đấu giá không bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu thì coi như không tham gia đấu giá, phiếu trả giá bị loại không được xét giá và xử lý theo quy định. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ vào thùng phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Kết thúc vòng đấu giá thứ nhất, sau khi xác định được kết quả trả giá, chuyển sang vòng đấu tiếp theo, đấu giá viên công bố công khai giá khởi điểm, bước giá của vòng đấu giá và tiến hành thủ tục phát phiếu trả giá của vòng đấu giá, các thủ tục viết và bỏ phiếu trả giá của vòng đấu được thực hiện theo quy định (*Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả cao nhất tại vòng trả giá trước liền kề của lô đất đó*).

Lưu ý:

+ Trường hợp tại vòng đấu giá thứ nhất (vòng 1) mà không có người nào trả giá hoặc tất cả giá trả không hợp lệ thì lô đất đó đấu giá không thành

+ Trường hợp tại vòng đấu giá thứ nhất (vòng 1) chỉ có một khách hàng trả giá hợp lệ thì tiếp tục phát phiếu cho khách hàng đó trả giá vòng 2

+ Trường hợp người trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá thứ 2 (hai) khi tất cả người tham gia đấu giá còn lại đều viết phiếu trả giá không hợp lệ hoặc viết vào phiếu đấu giá có nội dung bao hàm nghĩa: "*không tiếp tục trả giá*" là người trúng đấu giá.

10. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ cao nhất trên 01m² đất tại vòng đấu giá thứ 2 (hai) được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức 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 (**Giá khởi điểm là giá trả cao nhất bằng nhau tại vòng đấu giá liền kề trước đó cộng với bước giá 100.000đ/m²/bước giá**) . Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản kết thúc phiên đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên.

11. Xử lý các trường hợp khi xét phiếu trả giá:

- **Trường hợp** người tham gia đấu giá trả số tiền không đúng với quy định, trả thiếu hoặc thừa bước giá thì phiếu giá không hợp lệ và không được xét giá (*nếu phiếu giá không hợp lệ tại vòng 1 sẽ bị loại không được tiếp tục trả giá ở vòng 2*)

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

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

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

- **Trường hợp** viết nhầm, có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá) thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng.

- **Trường hợp** tại một vòng đấu bất kỳ trong 02 vòng đấu giá bắt buộc mà người tham gia đấu giá không nộp phiếu trả giá, không viết phiếu trả giá hoặc viết vào phiếu trả giá có nội dung không hợp lệ thì sẽ không được xét giá tại vòng đấu giá đó.

- **Trường hợp** tại vòng đấu giá thứ nhất (vòng 1) bắt buộc mà người tham gia đấu giá có hành vi trả giá cao bất thường và sau đó không tiếp tục tham gia đấu giá vòng 2 dẫn tới cuộc đấu giá không thành thì bị xử lý thuộc trường hợp cản trở hoạt động đấu giá tài sản..

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

a. Rút lại giá đã trả:

- Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng bỏ phiếu trực tiếp tại 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 phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia phiên đấu giá, số tiền đặt trước nộp vào ngân sách nhà nước theo qui định.

b. 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.

- 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 đấu giá không thành.

c. Từ chối ký biên bản đấu giá

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

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

a, Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Đối tượng không được tham gia đấu giá

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

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

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

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

Điều 15. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

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

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

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

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm 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 (cùng 1 lô đất) 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.

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

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai;

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp thuộc đối tượng không được lấy lại tiền đặt trước.

- Trường hợp người trúng đấu giá bổ sung từ chối kết quả trúng đấu giá (theo khoản 1, điều 51 Luật Đấu giá tài sản).

*** Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (được trừ vào tiền mua tài sản đấu giá).**

17. Trách nhiệm của khách hàng trúng đấu giá:

- Khách hàng trúng đấu giá phải ở lại ký biên bản cuộc đấu giá và ký nhận lô đất ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá, nếu không ở lại ký biên bản bị coi như từ chối ký biên bản và được xử lý theo quy định pháp luật;

- Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đúng thời gian, đúng địa điểm theo thông báo của cơ quan Thuế. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế

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

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

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

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

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

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá;

- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản;

- Dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- Tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

- Tuân thủ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức đấu giá tài sản về cuộc đấu giá do mình thực hiện;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

19. Xử lý vi phạm

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

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

Nơi nhận:

- UBND xã Hợp Tiến;
- Phòng Kinh tế xã Hợp Tiến;
- Các khách hàng tham gia đấu giá;
- Lưu HSDG.

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

