

Số: 97/2026/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 06 tháng 07 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án Hạ tầng khu dân cư phía đông trường tiểu học Nam Trung thôn Độc Lập, Khu trường tiểu học cũ thôn Thuý Lạc xã Nam Phú, Khu Tái định cư thôn Lộc Ninh xã Nam Hưng (nay là xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên)

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ 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 Quyết định số 1391/QĐ-UBND ngày 25/06/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Phú về việc phê duyệt phương án Đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án Hạ tầng khu dân cư phía đông trường tiểu học Nam Trung thôn Độc Lập, Khu trường tiểu học cũ thôn Thuý Lạc xã Nam Phú, Khu Tái định cư thôn Lộc Ninh xã Nam Hưng. Địa điểm: Xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 25/06/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Phú về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án Hạ tầng khu dân cư phía đông trường tiểu học Nam Trung thôn Độc Lập, Khu trường tiểu học cũ thôn Thuý Lạc xã Nam Phú, Khu Tái định cư thôn Lộc Ninh xã Nam Hưng. Địa điểm: Xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 29/06/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Phú về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án Hạ tầng khu dân cư phía đông trường tiểu học Nam Trung thôn Độc Lập, Khu trường tiểu học cũ thôn Thuý Lạc xã Nam Phú, Khu Tái định cư thôn Lộc Ninh xã Nam Hưng. Địa điểm: Xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 75/2026/HĐDV-ĐGHDLV/LV-HP đã ký ngày 06/07/2026 giữa UBND xã Hưng Phú và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.



Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở dự án Hạ tầng khu dân cư phía đông trường tiểu học Nam Trung thôn Độc Lập, Khu trường tiểu học cũ thôn Thuý Lạc xã Nam Phú, Khu Tái định cư thôn Lộc Ninh xã Nam Hưng (nay là xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên).

Điều 2. Giải thích từ ngữ, thuật ngữ:

1. Giá khởi điểm:

Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của cơ quan có thẩm quyền.

2. 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.

3. Phiếu trả giá hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản), thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và có giá trả hợp lệ. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

4. Giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất và bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên (n) lần bước giá.

5. Giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất:

Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp, giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất là giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông đất; được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

6. Tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, tối thiểu là 10% và tối đa là 50% giá trị theo giá khởi điểm của thửa đất đưa ra đấu giá.

7. **Ngôn ngữ, chữ viết:** Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng trong phiên đấu giá là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

8. Đồng tiền:

Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

9. Thửa đất (lô đất):

Là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, nằm trong khu đất để giao trực tiếp cho người trúng đấu giá.

10. Các từ ngữ, thuật ngữ khác:

Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm:

- **Tài sản đấu giá là:** Quyền sử dụng đất ở dự án Hạ tầng khu dân cư phía đông trường tiểu học Nam Trung thôn Độc Lập, Khu trường tiểu học cũ thôn Thuý Lạc xã Nam Phú, Khu Tái định cư thôn Lộc Ninh xã Nam Hưng (nay là xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên), cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng giá trị theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền mua HS (đồng)
Thôn Độc Lập						
1	01	159,00	10.500.000	1.669.500.000	350.000.000	200.000
2	02	164,00	10.000.000	1.640.000.000	350.000.000	200.000

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng giá trị theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền mua HS (đồng)
3	03	161,50	10.000.000	1.615.000.000	350.000.000	200.000
4	04	159,50	10.000.000	1.595.000.000	350.000.000	200.000
5	05	157,60	10.000.000	1.576.000.000	350.000.000	200.000
6	06	158,00	10.000.000	1.580.000.000	350.000.000	200.000
7	07	166,10	10.000.000	1.661.000.000	350.000.000	200.000
8	08	136,80	10.500.000	1.436.400.000	350.000.000	200.000
Thôn Thúy Lạc						
9	01	141,90	5.600.000	794.640.000	350.000.000	100.000
10	02	227,20	5.600.000	1.272.320.000	350.000.000	200.000
11	03	287,20	17.600.000	5.054.720.000	1.100.000.000	300.000
Thôn Lộc Ninh						
12	29	100,00	15.000.000	1.500.000.000	350.000.000	200.000
13	30	100,00	15.000.000	1.500.000.000	350.000.000	200.000
Tổng		2.118,80		22.894.580.000		

2. Bước giá: Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất là **100.000 đồng/1m²** đất (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông đất).

3. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá QSD đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 4. Người có tài sản đấu giá:

UBND xã Hưng Phú.

Địa chỉ trụ sở: Xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên.

Điều 5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Địa chỉ trụ sở: Số 49, phố Văn Cao, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.

Điều 6. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, thửa đất đấu giá hoặc liên hệ trước với người có tài sản đấu giá hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: 15/07/2026, 16/07/2026 và 17/07/2026.

Điều 7. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Khách hàng mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá (liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): **Từ 08h00 ngày 08/07/2026 đến 17h00 ngày 21/07/2026** (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết) trực tiếp tại các địa điểm tại khoản 2 Điều này.

2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Trụ sở UBND xã Hưng Phú. (Địa chỉ: Xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên).

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (Địa chỉ: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội).

Lưu ý: Không bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá sau 17h00 ngày **21/07/2026**.

Điều 8. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là: Quy định tại bảng kê chi tiết tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này.

2. Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá (tiền đặt trước bằng tối thiểu là 10% và tối đa là 50% giá trị theo giá khởi điểm của thửa đất, quy định tại bảng kê chi tiết tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): **Từ 08h00 ngày 08/07/2026 đến 17h00 ngày 21/07/2026** bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:

- + Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;
- + Số tài khoản: 116002810038;
- + Tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Thái Bình - PGD Tiền Hải;
- + Nội dung: (Họ tên người tham gia đấu giá) (số CCCD/HC) nộp tiền đặt trước cho (số lượng) thửa đất tại xã Hưng Phú.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 001080123456 NTĐT cho 01 thửa tại xã Hưng Phú.

Lưu ý:

- Mọi khoản tiền đặt trước có trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17h00 ngày **21/07/2026** đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất và thực hiện nộp góp tiền đặt trước cho nhiều thửa đất thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nếu nộp góp mà ít hơn tổng số tiền đặt trước quy định cho tất cả các thửa đất đã đăng ký, thì toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá nhưng nộp tiền đặt trước ít hơn so với khoản tiền đặt trước của những thửa đất đó thì phải ghi rõ ký hiệu thửa đất muốn nộp tiền đặt trước vào nội dung chuyển tiền.

- Mọi khoản tiền đặt trước nộp ít hơn quy định đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để xác định trách nhiệm, nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá. Tiền đặt cọc được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp của người trúng đấu giá.

4. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, khách hàng không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp bị tịch thu, tạm giữ khoản tiền đặt trước sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản hoặc nhận tiền mặt. Khách hàng phải cung cấp thông tin chuyển khoản (theo mẫu), ***tên chủ tài khoản phải là tên của chính người đăng ký tham gia đấu giá, mở tại bất kỳ Ngân hàng nào*** và nộp lại cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt muộn nhất vào ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 9. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; những người không được đăng ký tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ:

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024 và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024).

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

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

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

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

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

đ) Người không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024.

3. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian, địa điểm tại Điều 7, Điều 8 Quy chế này.

Cá nhân có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất theo thông báo mời đấu giá đã phát hành và tham gia đấu giá cho các thửa đất đăng ký đủ điều kiện được tổ chức trong cùng cuộc đấu giá, nhưng phải tham khảo thông tin hồ sơ mời đấu giá, nộp số tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá cụ thể của từng vị trí khu đấu giá theo Thông báo mời đấu giá đã công khai.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu. Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên.

b. Bản sao CCCD có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn) hoặc Căn cước điện tử (trên app VneID). Trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, hết hạn, bị thu hồi theo

quy định, khách hàng phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú.

c. Giấy xác nhận chứng minh việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản của khách hàng (bản sao hoặc bản gốc).

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế cuộc đấu giá;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh hoặc bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

Điều 10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian: Vào hồi 08h00 ngày 24/07/2026 (Thứ Sáu).

- Địa điểm: Tại Hội trường UBND xã Hưng Phú, địa chỉ: Xã Hưng Phú, tỉnh Hưng Yên.

Điều 11. Hình thức, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá:

Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

Điều 12. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

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

b) 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 đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

d1) 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;

d2) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

d3) 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;

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

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

b) 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;

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

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

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

Điều 13. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Quy chế này.

Điều 14. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá, từ đủ 18 tuổi trở lên và có đủ năng lực hành vi dân sự và phải trực tiếp trả giá.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham dự phiên đấu giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó). Người nhận ủy quyền tham dự phiên đấu giá phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật).

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu tiền đặt trước;

- Được 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, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người có tài sản đấu giá có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá QSD đất.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Khi tham gia phiên đấu giá trực tiếp, có mặt trước thời điểm phiên đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình bản chính Căn cước công dân/Hộ chiếu, giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá QSD đất theo quy định. Nếu có lý do chính đáng mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút.

Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá, ...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt hoặc người có tài sản đấu giá và phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Trường hợp, người tham dự phiên đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét điều kiện của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu từ chối tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

- Mở đầu phiên đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Điểm qua một số ý chính trong Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá theo quy định, công bố nội dung thông tin giá trả cao nhất đối với từng thửa đất.

- Thủ tục đấu: Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại phiên đấu giá, mở kết quả công khai tại phiên đấu giá. Xác định người trúng đấu giá đối với từng thửa đất, công bố kết quả đấu giá theo quy định pháp luật.

2. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá như sau:

- Tất cả những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá.
- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tổ chức phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá tương ứng với mỗi thửa đất đủ điều kiện tham gia đấu giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.
- Thời gian ghi phiếu, bỏ phiếu vào hòm phiếu tối đa là **10 phút**. Sau khoảng thời gian trên Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; số phiếu trả giá hợp lệ và số phiếu trả giá không hợp lệ.
- Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất đối với mỗi thửa đất và công bố người đó là người trúng đấu giá.
- 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. 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.
- Tại phiên đấu giá nếu 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 thửa đất đó đấu giá không thành.

- Nếu viết nhầm, sai sót, có thể yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu). 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.

3. Một số tình huống phát sinh quy định cụ thể:

- Trường hợp tại một thửa đất bất kỳ, tất cả các phiếu trả giá không hợp lệ, hoặc chỉ có duy nhất 01 (một) người trả giá hợp lệ và có phiếu trả giá hợp lệ, thì thửa đất đó đấu giá không thành.

- Trường hợp tại một thửa đất bất kỳ, nếu có từ 02 (hai) khách hàng trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất, thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định ra người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). 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.

Điều 17. Giá trả hợp lệ, Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ, các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá, nội quy phiên đấu giá

1. Giá trả hợp lệ

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01m² đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá và phải đúng bước giá, tuân thủ quy định về công thức trả giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; tròn bước giá và phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất, không được viết tắt).

- Công thức trả giá:

Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất là 100.000 đồng/m² (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông). Người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá.

Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n x Bước giá.

Trong đó: n= 0, 1, 2, 3, 4,...; Bước giá là 100.000 đồng/m².

Trường hợp giá trả thấp hơn giá khởi điểm hoặc giá trả không tròn bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

2. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đáp ứng tất cả các yêu cầu sau:

- Phiếu có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt
- Phiếu không bị rách rời, được viết bằng một màu mực, không được viết bằng mực màu đỏ. Trường hợp viết nhầm, có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.
- Ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.
- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; tròn bước giá và phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất, không được viết tắt.
- Phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người tham gia đấu giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người đại diện theo ủy quyền).
- Được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

Lưu ý: Trường hợp Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn bị coi là phiếu không hợp lệ.

3. Phiếu trả giá không hợp lệ

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không đáp ứng đủ một trong các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 17 Quy chế này.

4. Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá đối với từng vòng đấu:

Người tham gia đấu giá không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định;
- Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá;
- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá;
- Giá trả không hợp lệ;
- Phiếu trả giá không hợp lệ;
- Rút lại giá đã trả;

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy định tại Quy chế này mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

5. Nội quy phiên đấu giá

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Tổ chức đấu giá tài sản/Người có tài sản không được vào phòng tham dự phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá đã được ban hành;

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã sắp xếp, không đi lại tự do, không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia 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;

- Người tham gia 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;

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết thông đồng dìm giá, nâng giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 18. Xác định người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất cho 01m² đất hoặc là người bốc được thăm trúng đấu giá, thoả mãn các điều kiện được quy định tại Quy chế này, được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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

Điều 19. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức phiên đấu giá

1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

2. Rút lại giá đã trả:

Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá 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 giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

3. Từ chối kết quả trúng 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp này, người trả giá liền kề không bị tịch thu khoản tiền đặt trước) thì quyền sử dụng đất đó đấu giá không thành. Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả trong các trường hợp nêu trên và được xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Ký biên bản đấu giá;
- b) Thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;
- c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định vào ngân sách Nhà nước.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ 100% tiền trúng đấu giá trong thời hạn trên thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 22 Quy chế này.

Điều 22. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Khoản tiền đặt cọc (theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật đấu giá tài sản) của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại khoản 2 Điều này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Tổ chức thực hiện

UBND xã Hưng Phú, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, các cá nhân, cơ quan, đơn vị có liên quan và các cá nhân tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



my h
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thùy Giang



