CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
Số: 121/2026/QC - ĐGHDLV	*Hà Nội, ngày 11 tháng 08 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên)

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; 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/QH15 ngày 27/6/2024

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về dịch vụ đấu giá tài sản; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 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 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

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 Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định về bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Công văn số 669/UBND-KT2 ngày 6/2/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 31/07/2026 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Đông Tiền Hải về việc phê duyệt phương án Đấu giá quyền sử dụng đất ở

đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên);

Căn cứ Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 03/08/2026 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Đông Tiền Hải về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên);

Căn cứ Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Đông Tiền Hải về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên);

Căn cứ Quyết định số 7676/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 của Uỷ ban nhân dân huyện Tiền Hải về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư tại khu đất giáp UBND xã Đông Phong, huyện Tiền Hải;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 90/2026/HĐDVĐG-ĐTH ngày 11/08/2026 giữa Văn phòng Hội đồng nhân dân – Uỷ ban nhân dân xã Đông Tiền Hải và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên).

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên) như sau:

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh:

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 để giao đất có thu tiền sử dụng đất. Áp dụng cho phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, 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 UBND xã Đông Tiền Hải.

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 hành nghề 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 giá trả bằng số và bằng chữ không khớp nhau thì phiếu trả giá đó coi như không hợp lệ và không được xét giá trúng đấu 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 cả một lô 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 lô đất là giá trả hợp lệ cao nhất cho cả một lô 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 thực hiện Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024): Người tham gia phiên đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 40% (Bốn mươi phần trăm) giá khởi điểm của quyền sử dụng 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 và thông tin liên quan đến tài sản:

1. Tài sản đấu giá:

- Tài sản đấu giá là: Quyền sử dụng đất ở đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên), cụ thể như sau:

STT	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH (m^2)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/m^2)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/lô đất)	TIỀN ĐẶT TRƯỚC (đồng/lô đất)	TIỀN HỒ SƠ (đồng)
1	**3**	110,5	8.200.000	906.100.000	362.440.000	100.000
2	**4**	110,5	8.200.000	906.100.000	362.440.000	100.000
3	**6**	**114,3**	**9.840.000**	**1.124.712.000**	**449.885.000**	**200.000**
4	**14**	117,7	5.500.000	647.350.000	258.940.000	100.000
5	**15**	109,1	5.500.000	600.050.000	240.020.000	100.000
6	**16**	111,2	5.500.000	611.600.000	244.640.000	100.000
7	**17**	113,2	5.500.000	622.600.000	249.040.000	100.000
8	**19**	117,2	5.500.000	644.600.000	257.840.000	100.000
9	**20**	119,2	5.500.000	655.600.000	262.240.000	100.000
TỔNG	**09 lô**	**1.022,9**		**6.718.712.000**	**2.687.485.000**	

(Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá đối với mỗi lô đất chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật).

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Được quy định cụ thể cho từng lô đất theo khoản 1 của Điều này;
- Tiền đặt trước: Được quy định cụ thể cho từng lô đất theo khoản 1 của Điều này;
- Bước giá: Trả tự do theo phương thức trả giá lên (làm tròn đến hàng nghìn đồng).

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

- Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hạ tầng kỹ thuật: Các khu đất tổ chức đấu giá trên đã được thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Điều 4. Người có tài sản đấu giá: UBND xã Đông Tiền Hải. Địa chỉ: thôn Kênh Xuyên, xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên.

- Uỷ ban nhân dân xã giao Phòng Kinh tế tham mưu, tổ chức, lựa chọn đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định pháp luật.

- Uỷ ban nhân dân xã giao Văn phòng Hội đồng nhân dân – Uỷ ban nhân dân tổ chức ký Hợp đồng thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Địa chỉ trụ sở: Số 49 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 phòng Kinh tế xã Đông Tiền Hải hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên *(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: **17/08/2026; 18/08/2026 và 19/08/2026**.

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:

Người 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 12/08/2026 đến 17h00' ngày 25/08/2026** *(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 Đông Tiền Hải (Địa chỉ: xã Đông Tiền Hải, 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 25/08/2026.

*- Đối với những người mua hồ sơ tham gia đấu giá với mức tiền **100.000 đồng/hồ sơ/lô đất** thì chỉ được đăng ký tham gia đấu giá đối với những lô đất có cùng mức tiền mua hồ sơ là 100.000 đồng, nếu phiếu đăng ký ghi sai lệch thì hồ sơ tham gia đấu giá được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá;*

*- Đối với những người mua hồ sơ tham gia đấu giá với mức tiền **200.000 đồng/hồ sơ/lô đất** thì chỉ được đăng ký tham gia đấu giá đối với những lô đất có cùng mức tiền mua hồ sơ là 200.000 đồng, nếu phiếu đăng ký ghi sai lệch thì hồ sơ tham gia đấu giá được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá;*

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 được quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy chế

2. Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước của lô đất đăng ký tham gia đấu giá *(tiền đặt trước bằng 40% tổng giá trị theo lô đất tính theo giá*

khởi điểm để đấu giá QSD đất được làm tròn xuống đến hàng nghìn đồng, cụ thể theo Bảng chi tiết các lô đất 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 12/08/2026 đến 17h00' ngày 25/08/2026** bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:

- Số tiền đặt trước được nộp vào tài khoản sau:

+ Chủ tài khoản: **Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt**;

+ Số tài khoản: **116002810038** tại: **Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình - PGD Tiền Hải**;

+ Nội dung: "Họ tên người tham gia đấu giá" "số Căn cước" nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất tại xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên.

Ví Dụ: Nguyễn Văn A 151509363 NTĐT ĐG QSD đất tại xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên.

Lưu ý:

- Mọi khoản tiền đặt trước báo "Có" trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17h00' ngày 25/08/2026 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 lô đất và thực hiện nộp gộp tiền đặt trước cho nhiều lô đất thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các lô đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nếu nộp gộp mà ít hơn tổng số tiền đặt trước quy định cho tất cả các lô đất đã đăng ký, thì toàn bộ các lô đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- 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.

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, người 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 và 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 lô đất theo thông báo mời đấu giá đã phát hành và tham gia đấu giá cho các lô 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 lô 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 (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, đã được người tham gia đấu giá điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên phiếu và ký, ghi rõ họ tên).

b. Bản sao (photo) giấy tờ sau: Bản sao Căn cước có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn). Trường hợp giấy tờ trên bị thất lạc, bị thu hồi theo quy định, người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú. Trường hợp Căn cước chưa cập nhật địa chỉ hành chính mới (sau khi sáp nhập) thì người tham gia đấu giá phải in Căn cước điện tử (trên app VneID) để nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cùng hồ sơ đấu giá.

c. Chứng từ chứng minh việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của người tham gia đấu giá.

<u>Lưu ý</u>:

- 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, xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh việc nộp tiền tiền đặt trước theo quy định tại Phương án, Quy chế 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 28/08/2026 (Thứ sáu).**

- Địa điểm: **Tại Hội trường Đảng uỷ xã Đông Tiền Hải.**

Điều 11. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá:

Đấu giá từng lô đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: 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 dìm 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. Bước giá; phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ:

1. Bước giá áp dụng chung cho các lô đất: Trả tự do theo phương thức trả giá lên (làm tròn đến hàng nghìn đồng).

2. 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 hành nghề 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 giá trả bằng số và trả bằng chữ không khớp nhau thì phiếu trả giá đó coi như không hợp lệ và không được xét giá trúng. 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.

- ***Giá trả hợp lệ:*** Được hiểu là giá trả cho cả một lô đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại quy chế này và được làm tròn đến hàng nghìn đồng. Giá trả ghi bằng số và bằng chữ phải khớp nhau. Nếu giá trả bằng số và trả bằng chữ không khớp nhau thì phiếu trả giá đó coi như không hợp lệ và không được xét giá trúng đấu giá.

- ***Công thức trả giá:*** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6… vv).

3. Phiếu trả giá không hợp lệ: là phiếu trả giá thiếu một trong các yêu cầu quy định tại khoản 2 điều này.

Điều 14. 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 15. 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 đối tượng tham dự phiên đấu giá khác). 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 16. 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 và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp UBND xã Đông Tiền Hải 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/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 UBND xã Đông Tiền Hải 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 17. 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 thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 18. 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;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu lô 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;

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; Đấu giá viên kiểm đếm và công bố 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;

2. Nguyên tắc trả giá:

- Việc đấu giá được thực hiện đối với lô đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng, mở kết quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp;

- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá do Đấu giá viên quy định nhưng không quá **15 (mười lăm) phút**.

- Người tham gia đấu giá viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) có thể 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.

3. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá đối với thửa đất là người có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất cho cả lô đất, được Đấu giá viên công bố và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả 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.

- 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 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 phiên 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. 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 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 cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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.

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).

Điều 22. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Căn cứ quyết định của UBND cấp có thẩm quyền về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, thuế cơ sở số có trách nhiệm thông báo nộp tiền tới người trúng đấu giá và tổ chức thu, nộp tiền vào ngân sách theo quy định.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế *(thực hiện theo quy định tại Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 31 tháng 07 năm 2026 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Đông Tiền Hải về việc phê duyệt phương án Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 lô đất tại Khu đất giáp Uỷ ban nhân dân xã Đông Phong (cũ) (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên)).*

Điều 23. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

CHƯƠNG III
XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

1. Tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Phương án đấu giá và Quy chế này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào các mức độ và tính chất của hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận hủy kết quả trúng đấu giá, 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:

- Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;
- Từ 06 tháng đến 03 năm đối với người trúng đấu giá không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá.

5. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

Điều 25. Tổ chức thực hiện:

Phòng Kinh tế xã Đông Tiền Hải, UBND xã Đông Tiền Hải, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, 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

S.Đ.K.H.Đ: 01 - C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT
P. NGỌC HÀ - T.P HÀ NỘI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang