CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
Số: 171/2025/QC - ĐGHDLV	*Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2025*

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Điểm quy hoạch dân cư phía Đông nhà máy nước, thôn Mỹ Đức, xã Đông Trung, huyện Tiền Hải (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên)

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 Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 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;

Căn cứ số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 tham gia dấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất số 109/2025/HĐDVĐG-ĐTH ngày 13/11/2025 giữa 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 tại Điểm quy hoạch dân cư phía

Đông nhà máy nước, thôn Mỹ Đức, xã Đông Trung, huyện Tiền Hải (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 tại Điểm quy hoạch dân cư phía Đông nhà máy nước, thôn Mỹ Đức, xã Đông Trung, huyện Tiền Hải (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên) như sau:

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh:

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này cụ thể hoá về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024). Áp dụng cho phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Điểm quy hoạch dân cư phía Đông nhà máy nước, thôn Mỹ Đức, xã Đông Trung, huyện Tiền Hải (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên).

2. Đối tượng điều chỉnh

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt thực hiện.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá:

1. Việc đấu giá được tiến hành công khai, liên tục, bình đẳng, trung thực, công bằng, khách quan, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá, Đấu giá viên.

3. Phiên đấu giá quyền sử dụng đất được tổ chức khi một lô đất có ít nhất từ 02 đối tượng trở lên đáp ứng đủ điều kiện tham gia, đăng ký đấu giá. Trường hợp sau khi hoàn tất các thủ tục đấu giá theo quy định, nếu đến thời điểm đấu giá lô đất nào không đủ điều kiện thì để lại không tổ chức đấu giá.

Điều 3. Tên đơn vị tổ chức đấu giá:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

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

Điện thoại: 0243 211 5234

Điều 4. Loại đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, vị trí, số lượng, giá khởi điểm, tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước tham gia đấu giá, bước giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Loại đất:

- Loại đất: Đất ở tại nông thôn;

- Mục đích sử dụng: Đất làm nhà ở;

- Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

2. Vị trí khu đất:

Vị trí Căn cứ Quyết định số 4960/QĐ-UBND ngày 20/07/2022 của Uỷ ban nhân dân huyện Tiền Hải về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư phía Đông nhà máy nước, thôn Mỹ Đức, xã Đông Trung, huyện Tiền Hải.

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện có;

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện có;

- Phía Bắc giáp giao thông và đất quy hoạch trường THCS và trường tiểu học, trường mầm non;

- Phía Tây giáp nhà máy nước và đất quy hoạch mở rộng nhà máy nước.

3. Về diện tích khu đất, số lượng lô đất:

- Diện tích đất ở đấu giá: **13.090,0 m²**

- Tổng số lô đất đưa ra đấu giá: **121 lô**, không có tài sản gắn liền với đất.

4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ:

STT	ĐỊA ĐIỂM	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH (m²)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/m²)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/thửa đất)	TIỀN ĐẶT TRƯỚC (đồng/thửa đất)	TIỀN HỒ SƠ (đồng)
1	LK-01	01	132,2	5.000.000	661.000.000	132.200.000	100.000
2		02	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
3		03	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
4		04	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
5		05	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
6		06	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
7		07	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
8		08	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
9		09	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
10		10	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000

STT	ĐỊA ĐIỂM	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH (m^2)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/m^2)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/thửa đất)	TIỀN ĐẶT TRƯỚC (đồng/thửa đất)	TIỀN HỒ SƠ (đồng)
11	LK-01	11	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
12		12	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
13		13	114,0	5.000.000	570.000.000	114.000.000	100.000
14		14	129,0	5.000.000	645.000.000	129.000.000	100.000
15		15	132,2	**5.500.000**	727.100.000	145.420.000	100.000
16		16	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
17		17	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
18		18	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
19		19	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
20		20	106,4	5.000.000	532.000.000	106.400.000	100.000
21		21	106,4	5.000.000	532.000.000	106.400.000	100.000
22		22	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
23		23	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
24		24	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
25		25	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
26		26	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
27		27	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
28		28	98,8	5.000.000	494.000.000	98.800.000	100.000
29		29	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
30		30	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
31		31	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
32		32	91,2	5.000.000	456.000.000	91.200.000	100.000
33	LK-02	01	150,4	**5.500.000**	827.200.000	165.440.000	100.000
34		02	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000

STT	ĐỊA ĐIỂM	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH (m²)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/m²)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/thửa đất)	TIỀN ĐẶT TRƯỚC (đồng/thửa đất)	TIỀN HỒ SƠ (đồng)
35	LK-02	**03**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
36		**04**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
37		**05**	153,9	**5.500.000**	846.450.000	169.290.000	100.000
38		**06**	95,0	5.000.000	475.000.000	95.000.000	100.000
39		**07**	96,1	5.000.000	480.500.000	96.100.000	100.000
40		**08**	97,2	5.000.000	486.000.000	97.200.000	100.000
41		**09**	98,3	5.000.000	491.500.000	98.300.000	100.000
42		**10**	99,4	5.000.000	497.000.000	99.400.000	100.000
43		**11**	100,5	5.000.000	502.500.000	100.500.000	100.000
44		**12**	101,7	5.000.000	508.500.000	101.700.000	100.000
45		**13**	102,8	5.000.000	514.000.000	102.800.000	100.000
46		**14**	103,9	5.000.000	519.500.000	103.900.000	100.000
47		**15**	105,0	5.000.000	525.000.000	105.000.000	100.000
48		**16**	106,1	5.000.000	530.500.000	106.100.000	100.000
49		**17**	107,2	5.000.000	536.000.000	107.200.000	100.000
50		**18**	108,3	5.000.000	541.500.000	108.300.000	100.000
51		**19**	109,4	5.000.000	547.000.000	109.400.000	100.000
52		**20**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
53		**21**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
54		**22**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
55		**23**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
56		**24**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
57		**25**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
58		**26**	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000

STT	ĐỊA ĐIỂM	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH (m^2)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/m^2)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/thửa đất)	TIỀN ĐẶT TRƯỚC (đồng/thửa đất)	TIỀN HỒ SƠ (đồng)
59	LK-02	27	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
60		28	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
61		29	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
62		30	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
63		31	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
64		32	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
65		33	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
66		34	128,6	**5.500.000**	707.300.000	141.460.000	100.000
67		35	107,4	5.000.000	537.000.000	107.400.000	100.000
68		36	107,8	5.000.000	539.000.000	107.800.000	100.000
69		37	108,2	5.000.000	541.000.000	108.200.000	100.000
70		38	108,5	5.000.000	542.500.000	108.500.000	100.000
71		39	126,2	**5.500.000**	694.100.000	138.820.000	100.000
72	LK-03	01	121,5	**5.500.000**	668.250.000	133.650.000	100.000
73		02	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
74		03	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
75		04	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
76		05	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
77		06	121,5	**5.500.000**	668.250.000	133.650.000	100.000
78	LK-04	01	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
79		02	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
80		03	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
81		04	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
82		05	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000

STT	ĐỊA ĐIỂM	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH (m²)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/m²)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/thửa đất)	TIỀN ĐẶT TRƯỚC (đồng/thửa đất)	TIỀN HỒ SƠ (đồng)
83		06	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
84		07	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
85		08	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
86		09	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
87		10	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
88		11	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
89		12	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
90		13	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
91		14	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
92	LK-04	15	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
93		16	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
94		17	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
95		18	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
96		19	124,1	**5.500.000**	682.550.000	136.510.000	100.000
97		20	110,6	5.000.000	553.000.000	110.600.000	100.000
98		21	111,0	5.000.000	555.000.000	111.000.000	100.000
99		22	111,4	5.000.000	557.000.000	111.400.000	100.000
100		23	111,7	5.000.000	558.500.000	111.700.000	100.000
101		24	126,3	**5.500.000**	694.650.000	138.930.000	100.000
102		01	103,5	**5.500.000**	569.250.000	113.850.000	100.000
103		02	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
104	LK-05	03	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
105		04	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
106		05	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000

STT	ĐỊA ĐIỂM	LÔ SỐ	DIỆN TÍCH (m^2)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/m^2)	GIÁ KHỞI ĐIỂM (đồng/thửa đất)	TIỀN ĐẶT TRƯỚC (đồng/thửa đất)	TIỀN HỒ SƠ (đồng)
107	LK-05	06	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
108		07	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
109		08	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
110		09	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
111		10	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
112		11	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
113		12	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
114		13	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
115		14	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
116		15	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
117		16	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
118		17	108,0	5.000.000	540.000.000	108.000.000	100.000
119		18	108,9	**5.500.000**	598.950.000	119.790.000	100.000
120		19	113,7	5.000.000	568.500.000	113.700.000	100.000
121		20	114,1	5.000.000	570.500.000	114.100.000	100.000
TỔNG		**121 lô**	**13.090,0**		**66.148.550.000**	**13.229.710.000**	

(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 4 của Điều này;

- Tiền đặt trước: Được quy định cụ thể cho từng lô đất theo khoản 4 của Điều này;

- Bước giá: Trả tự do theo phương thức trả giá lên (làm tròn đến hàng nghìn đồng).

5. Hình thức đấu giá:

Đấu giá lẻ từng lô đất bằng hình thức bỏ phiếu kín, trực tiếp, 01 (một) vòng tại phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm giữ bí mật kết quả bỏ phiếu của mình. Việc công bố công khai kết quả bỏ phiếu tham gia đấu giá quyền sử dụng

đất có sự chứng kiến của người tham gia đấu giá, Đấu giá viên, đại diện chính quyền địa phương, các cơ quan giám sát phiên đấu giá và các thành phần khác có liên quan.

6. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

7. Giá trúng đấu giá: Giá trúng đấu giá của từng lô đất là giá trả hợp lệ, giá trả cao nhất của từng lô đất được ghi trong biên bản đấu giá theo quy định của pháp luật. Một lô đất chỉ được xét trúng đấu giá khi có từ 02 (hai) phiếu trả giá hợp lệ trở lên. Nếu tại phiên đấu giá một lô đất chỉ có 01 (một) phiếu trả giá hợp lệ, 01 (một) người trả giá hợp lệ thì lô đất đó đấu giá không thành (theo Khoản a, Điều 49 Luật đấu giá tài sản).

(Giá trúng đấu giá chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật).

Điều 5. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

1. Niêm yết đấu giá tài sản:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt niêm yết tài sản đấu giá tại các địa điểm:

+ Trụ sở UBND xã Đông Tiền Hải, huyện Hưng Yên;

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

2. Thời gian, địa điểm mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

+ Trụ sở Uỷ ban nhân dân xã Đông Tiền Hải: Từ 8 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/12/2025 (trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật).

+ Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt - 49 Văn Cao, Ngọc Hà, Hà Nội: Từ 8 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/12/2025 (trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật).

3. Thời gian, địa điểm xem vị trí đất đấu giá:

- Thời gian: Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ Uỷ ban nhân dân xã Đông Tiền Hải, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hướng dẫn xem thực địa vào các ngày **26/11/2025, 27/11/2025, 28/11/2025** (trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật).

- Địa điểm: Điểm quy hoạch dân cư phía Đông nhà máy nước, thôn Mỹ Đức, xã Đông Trung, huyện Tiền Hải (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên).

Người đăng ký tham gia đấu giá tự xem hoặc không xem vị trí lô đất tham gia đấu giá phải tự chịu trách nhiệm về tình trạng đất nếu trúng đấu giá.

4. Thời gian, địa điểm nộp số tiền đặt trước:

- Thời gian: Từ 08 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/12/2025 (theo giờ làm việc của ngân hàng).

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

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

+ Số tài khoản: **111636392222** tại:

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – PGD Sông Hồng.



+ 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 CMT/CCCD" nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất tại xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên

Ví Dụ: Nguyễn Văn A 151509363 nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất tại xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên.

- Trong trường hợp đến 17 giờ 00 phút ngày 05/12/2025 số tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá không báo "**Có**" vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt thì người đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

5. Thời gian, địa điểm mở phiên đấu giá:

- Thời gian mở phiên đấu giá: **Hồi 08 giờ 00 phút ngày 10/12/2025 (Thứ tư).**

- Địa điểm: **tại Hội trường Trụ sở Đảng uỷ xã Đông Tiền Hải (trước là Hội trường UBND xã Đông Trung cũ).**

Lưu ý: Người tham dự phiên đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước 30 phút để làm thủ tục vào phiên đấu giá.

Điều 6. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải đáp ứng điều kiện sau:

- Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và không thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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

a. Các trường hợp không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024;

b. Trường hợp vi phạm nội dung đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản;

c. 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;

d. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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;

đ. 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;

e. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm đ khoản này;

g. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 7. Hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá:

Cá nhân đủ điều kiện, có nhu cầu tham gia đấu giá phải làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành (theo mẫu);

- Bản sao CCCD 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 CCCD 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;

- Văn bản ủy quyền (nếu có);

- Bản phô tô Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 8. Khoản tiền đặt trước và xử lý khoản tiền đặt trước:

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước được quy định cụ thể cho từng lô đất tại khoản 4, Điều 4 Quy chế này.

2. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá 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 gia phiên đấu giá;

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, 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;

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

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.

3. Trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá trong trường hợp sau:

- Trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá tự nguyện rút đơn không tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá mà không vi phạm Quy chế đấu giá này.

4. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc (không được tính lãi) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9. Mở phiên đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

1. Thành phần tham dự phiên đấu giá:

- Người điều hành phiên đấu giá: Đấu giá viên của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và các thư ký giúp việc;

- Đại diện Uỷ ban nhân dân xã Đông Tiền Hải và các phòng, ban, đơn vị chuyên môn có liên quan;

- Người tham gia đấu giá: Chỉ người tham gia đấu giá (hoặc người được uỷ quyền tham gia đấu giá do người tham gia đấu giá ủy quyền bằng văn bản có xác

nhận của chính quyền địa phương nơi người uỷ quyền cư trú) mới được vào phòng đấu giá.

2. Nội quy phiên đấu giá:

- Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá. Người tham gia đấu giá được ủy quyền bằng văn bản ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một phiên đấu giá cho một lô đất, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham đấu giá tại cùng một lô đất đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác;

- Người không đăng ký tham gia 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 phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và quy chế đã được ban hành;

- Người tham gia đấu giá 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;

- 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 tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá;

- 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 thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

3. Trình tự tiến hành phiên đấu giá:

3.1. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá) tiến hành làm thủ tục vào phòng đấu giá.

Để được vào phòng đấu giá người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá) phải xuất trình với tổ chức đấu giá:

- Căn cước công dân gắn chíp hoặc các giấy tờ tùy thân tương đương;

- Giấy nộp tiền đặt trước;

- Giấy ủy quyền (đối với người được ủy quyền tham gia đấu giá).

Sau khi xuất trình đầy đủ các giấy tờ liên quan, người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá) phải thực hiện:

- Nhận 01 thẻ số tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá. Có trách nhiệm đeo thẻ trong suốt phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá) ngồi đúng vị trí của mình theo hướng dẫn của tổ chức hành nghề đấu giá.

3.2. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên: Giới thiệu bản thân, người giúp việc; Công bố danh sách người tham gia đấu giá theo số thẻ phát và điểm danh; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Hướng dẫn cách trả giá, thời gian trả giá; Phiếu trả giá hợp lệ và phiếu trả giá không hợp lệ và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá trong phạm vi về đấu giá; Điều hành việc trả giá.

3.3. Phiếu trả giá hợp lệ và phiếu trả không hợp lệ.

Phiếu hợp lệ phải đảm bảo nội dung sau:

- Phiếu do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phát hành, có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;

- Phải ghi đầy đủ các nội dung quy định có trên phiếu trả giá;

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá không thấp hơn giá khởi điểm và được làm tròn đến hàng nghìn đồng;

- Phiếu trả giá được bỏ vào hòm phiếu trong thời gian quy định là **15 (mười lăm)** phút;

- Trong trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (mà không ảnh hưởng đến giá trả, kết quả đấu giá) người tham gia đấu giá sẽ được hoàn thiện đầy đủ thông tin. Nếu người tham gia đấu giá không hoàn thiện thì phiếu trả giá của người đó không hợp lệ;

- Giá trả được làm tròn đến hàng nghìn đồng, nếu giá trả lẻ dưới hàng nghìn đồng thì phiếu trả giá đó không hợp lệ.

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá bằng số và bằng chữ phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì phiếu trả giá đó không hợp lệ;

Những phiếu trả giá trái với các quy định trên là phiếu trả giá không hợp lệ. Các phiếu trả giá không hợp lệ sẽ không được xét giá, bị loại khỏi kết quả đấu giá. Đồng thời người tham giá đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá tại lô đất đó.

4. Trình tự bỏ phiếu trả giá:

a) 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 lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá), ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Thời gian ghi phiếu, bỏ phiếu vào hòm phiếu **là 15 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; Công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

b) Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

c) 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 có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

d) 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 phiên đấu giá không thành.

5. Phiên đấu giá kết thúc khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá hoặc phiên đấu giá không thành.

6. Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

7. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá, từ chối ký danh sách nhận lô đất được coi như từ chối kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng lô đất đó, khoản tiền đặt trước không được hoàn trả lại, lô đất được để lại tổ chức đấu giá lần sau.

Điều 10. Xử lý các trường hợp phát sinh khi người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá khi tổ chức phiên đấu giá trực tiếp:

a. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (*Khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản*): Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước của người này không được hoàn trả theo quy định tại điểm c, khoản 6, Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản.

b. Rút lại giá đã trả, Từ chối kết quả trúng đấu giá *(Điều 50, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản):*

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 gia phiên 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 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 thì phiên đấu giá không thành.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

1. Người trúng đấu giá có quyền sau đây:

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất và giao đất ngoài thực địa sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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

a) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 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 nếu không nộp đủ thì Uỷ ban nhân dân xã ra Quyết định huỷ kết quả trúng đấu giá *(Căn cứ Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND xã Đông Tiền Hải về việc phê duyệt phương án Đấu giá quyền sử dụng đất ở Điểm quy hoạch dân cư phía Đông nhà máy nước, thôn Mỹ Đức, xã Đông Trung, huyện Tiền Hải (nay là xã Đông Tiền Hải, tỉnh Hưng Yên)).*

b) Người trúng đấu giá khi xây dựng phải tuân thủ theo quy định của pháp luật.

c) Người trúng đấu giá không được xét miễn giảm tiền sử dụng đất trong bất kỳ trường hợp nào (kể cả trường hợp trúng đấu giá thuộc đối tượng ưu tiên, đối tượng chính sách).

d) Các khoản phí, lệ phí khác theo quy định pháp luật.

Điều 12. Tổ chức thực hiện:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, bên có tài sản đấu giá, các đơn vị có liên quan, người tham gia phiên đấu giá phải chấp hành nghiêm túc các quy định của 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