CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 150/2026/QC-ĐGHDLV	*Hà Nội, ngày 16 tháng 9 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026).

Căn cứ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 quy định chi tiết 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; số 252/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành của Luật Quản lý thuế; số 122/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý thuế; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31

tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tư pháp: Số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 20/01/2025 của Bộ trưởng 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 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng 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 các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên: Số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 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; số 06/2026/NQ-HĐND ngày 12 tháng 6 năm 2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phân cấp, ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày 24/07/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc giao đất cho UBND huyện Kim Động để thực hiện dự án Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở tại xã Toàn Thắng, huyện Kim Động;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Kim Động: Số 636/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi; số 1470/QĐ-UBND ngày

29/12/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động;

Căn cứ Thông báo số 273/TB-UBND ngày 29/4/2026 của UBND xã Nghĩa Dân về việc thông báo Mặt bằng Quy hoạch điều chỉnh dự án: Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân: Số 1471/QĐ-UBND ngày 08/9/2026 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026); số 1472/QĐ-UBND ngày 08/9/2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026); số 1473/QĐ-UBND ngày 08/9/2026 về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026);

Căn cứ Quyết định số 1474/QĐ-UBND ngày 08/09/2026 của Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân về việc phê duyệt Dự toán chi phí đấu giá tài sản quyền sử dụng đất tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký ngày 15/9/2026 giữa Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026).

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 tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026).

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 để đấu giá quyền sử dụng đất của UBND xã Nghĩa Dân.

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 có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

4. Giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ là giá trả cho một mét vuông ($01m^2$) 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, nhưng tối thiểu là mười phần trăm (10%) và tối đa là năm mươi phần trăm (50%) giá khởi điểm của tài sản 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 (suất 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 tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026), cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu suất đất	Diện tích (m^2)	Đặc điểm, vị trí	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng/suất)	Tiền đặt trước (đồng/suất)
I	**Khu LK1**	**4.700,3**				
1	LK1	151,9	Góc, tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 15,5m và 01 mặt đường có độ rộng 12,25m	**29.900.000**	4.541.810.000	600.000.000
2	LK2	120,0	Tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 12,25m	24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
3	LK3	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
4	LK4	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
5	LK5	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
6	LK6	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
7	LK7	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
8	LK8	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
9	LK9	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
10	LK10	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
11	LK11	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
12	LK12	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
13	LK13	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
14	LK14	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
15	LK15	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
16	LK16	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
17	LK17	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
18	LK18	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
19	LK19	139,2	Góc, tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 15,5m và 01 mặt đường có độ rộng 12,25m	**29.900.000**	4.162.080.000	600.000.000
20	LK20	179,6	Góc, tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 15,5m và 01 mặt đường có độ rộng 14,5m	**29.900.000**	5.370.040.000	600.000.000
21	LK21	120,0	Tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 14,5m	24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
22	LK22	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
23	LK23	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
24	LK24	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
25	LK25	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
26	LK26	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
27	LK27	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
28	LK28	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
29	LK29	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
30	LK30	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
31	LK31	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000

STT	Ký hiệu suất đất	Diện tích (m^2)	Đặc điểm, vị trí	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng/suất)	Tiền đặt trước (đồng/suất)
32	LK32	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
33	LK33	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
34	LK34	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
35	LK35	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
36	LK36	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
37	LK37	120,0		24.000.000	2.880.000.000	600.000.000
38	LK38	149,6	Góc, tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 15,5m và 01 mặt đường có độ rộng 14,5m	**29.900.000**	4.473.040.000	600.000.000
II	**Khu LK2**	**1.846,9**				
39	LK57	128,9	Góc, tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 12,75m và 01 mặt đường có độ rộng 12,25m	**27.600.000**	3.557.640.000	600.000.000
40	LK58	100,0	Tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 12,75m	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
41	LK59	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
42	LK60	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
43	LK61	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
44	LK62	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
45	LK63	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
46	LK64	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
47	LK65	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
48	LK66	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
49	LK67	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
50	LK68	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
51	LK69	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
52	LK70	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
53	LK71	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
54	LK72	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
55	LK73	100,0		24.000.000	2.400.000.000	600.000.000
56	LK74	118,0	Góc, tiếp giáp 01 mặt đường QH có độ rộng 12,75m và 01 mặt đường có độ rộng 19,0m	**29.900.000**	3.528.200.000	600.000.000
Tổng cộng 56 suất:		**6.547,2**			**161.952.810.000**	

- Tiền hồ sơ: 200.000 đồng/hồ sơ/suất đất *(Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một suất đất)*. Riêng suất đất **LK20** có mức tiền hồ sơ là: **300.000 đồng/hồ sơ/suất đất** *(Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một suất đất)*.

- Vị trí khu đất: Tại thôn An Xá, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên.

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: theo hạ tầng kỹ thuật hiện trạng đã có và theo bản vẽ thiết kế mặt bằng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. 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: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 4. Người có tài sản đấu giá: Uỷ ban nhân dân xã Nghĩa Dân.

Địa chỉ trụ sở: Thôn Đồng An, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên.

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân.

Địa chỉ trụ sở: Thôn Thổ Cầu, xã Nghĩa Dân, 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 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa khu đất tại địa chỉ thôn An Xá, xã Nghĩa Dân, 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: **23/9/2026; 24/9/2026; 25/9/2026**.

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 17/9/2026 đến 17h00' ngày 30/9/2026** *(trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ)*, 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:

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân (Địa chỉ: Thôn Thổ Cầu, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên; (Liên hệ: bà Nguyễn Thị Huế; SĐT: 0973.266.289).

- 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 30/9/2026.

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 và tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền mua hồ sơ và khoản tiền đặt trước của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá cụ thể theo bảng chi tiết các thửa đất tại khoản 1, Điều 3 Quy chế này.

2. 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 17/9/2026 đến 17h00' ngày 30/9/2026** bằng hình thức chuyển khoản hoặc nộp tiền vào tài khoản ngân hàng của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

- Số tài khoản: 2403201007315.

- Tại: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Kim Động Hưng Yên.



Nội dung: (*Họ tên người tham gia đấu giá*) *(số CCCD/HC)* nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (*số lượng suất đất*) tại xã Nghĩa Dân. ***(Không ghi ký hiệu suất đất đăng ký)***.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 0123456789 nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá 02 suất đất tại xã Nghĩa Dân.

Lưu ý:

- Mọi khoản tiền đặt trước ***báo "Có"*** trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ***sau 17h00'*** ngày ***30/9/2026*** đều được coi là ***không hợp lệ***, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá chuyển khoản ***đúng và đủ*** khoản tiền đặt trước tương ứng với ***số lượng thửa đất*** muốn đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp khoản tiền đặt trước của thửa đất vượt quá hạn mức của một lần giao dịch thì có thể chuyển khoản trong nhiều lần giao dịch.

- 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.

3. 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; 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) và tại khoản 1, Điều 3, Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ.

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.

e), Người thuộc đối tượng được quy định tại khoản 1, Điều 3, Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ.

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 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 theo Thông báo mời đấu giá đã công khai.

Việc đăng ký thửa/suất đất đấu giá được thực hiện tại phiên đấu giá, khách hàng tự ghi rõ ký hiệu suất đất muốn đấu giá vào phiếu trả giá. Khách hàng mua hồ sơ ở mức tiền hồ sơ nào thì chỉ được đăng ký đấu giá đối với các suất đất có cùng mức tiền hồ sơ tương ứng; nếu đăng ký/ghi sai ký hiệu suất đất (bao gồm cả trường hợp đăng ký đấu giá đối với suất đất không cùng mức tiền hồ sơ) thì phiếu trả giá đó sẽ bị loại và không được xét giá.

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 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.

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

Lưu ý:

- Khách hàng 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 theo quy định tại Phương án, Quy chế đấu giá.

- Người tham gia đấu giá chỉ ghi số lượng thửa đất muốn đăng ký tham gia đấu giá, không ghi cụ thể ký hiệu thửa đất đăng ký đấu giá khi nộp tiền đặt trước; không thông tin ký hiệu thửa đất mình muốn đấu giá cho bất kỳ ai.

- Hồ sơ tham gia đấu giá được nộp cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt trong thời hạn quy định tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ để xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình được 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 ***08h30'*** ngày ***03/10/2026 (Thứ Bảy)***.

- Địa điểm: Nhà văn hóa xã Nghĩa Dân (thôn Toàn Tiến, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên).

Điều 11. Hình thức, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá:

Đấu giá từng thửa đất bằng bỏ phiếu kín trực tiếp một (01) vòng tại phiên đấu giá, mở kết quả công khai.

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 thửa đất là: 500.000 đồng/m². *(Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông).*

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, ghi rõ ký hiệu thửa/suất đất đấu giá; có giá trả hợp lệ, ký và ghi rõ họ tên. Trường hợp phiếu trả giá không ghi rõ ký hiệu thửa/suất đất dẫn đến việc đấu giá viên không xác định được thửa đất mà khách hàng muốn đấu giá sẽ được xác định là phiếu không hợp lệ và không được xét giá.

- 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, ký hiệu suất đất đấu giá), 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 thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá;

- ***Giá trả hợp lệ:*** Được hiểu là giá trả cho một mét vuông ($01m^2$) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại quy chế này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định. Giá ghi trong phiếu trả giá bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá. ***Trường hợp người tham gia đấu giá trả sai bước giá thì phiếu trả giá đó được xác định là không hợp lệ, không được xét giá.***

- ***Công thức trả giá:*** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x bước giá (N = 0; 1; 2; 3; 4; 5; 6... vv).

*** Lưu ý:** Trường hợp người tham gia đấu giá ghi sai, ghi không chính xác hoặc không ghi giá khởi điểm thì phiếu trả giá vẫn được coi là hợp lệ nếu mức giá trả bằng số và bằng chữ được ghi rõ ràng, xác định được và phù hợp với bước giá theo quy định của phiên đấu giá.

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

Điều 14. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Mỗi thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ trở lên (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 gia 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 tham gia đấu giá trong trường hợp người có tài sản 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân 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. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Thời gian xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá: Ngày 01/10/2026.

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, thực hiện trong điều kiện bảo mật và có công văn Báo cáo với người có tài sản. Thông báo đến người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Danh sách những người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản trong điều kiện bảo mật.

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 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 thức 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 số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đã đăng ký và đã nộp khoản tiền đặt trước, phải tự ghi ký hiệu thửa đất đấu giá, ghi giá trả cho thửa đất đó 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:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng tại phiên đấu giá đối với từng thửa (suất) đất (vào phiên đấu giá khách hàng lựa chọn thửa/suất đất đấu giá), mở kết

quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu trả giá trên cơ sở các phiếu trả giá hợp lệ, có giá trả hợp lệ.

- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá do Đấu giá viên quy định nhưng không quá **10 (mười) 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 01m^2 (một mét vuông) đất, ***cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá trở lên***, 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 phải ký xác nhận vào biên bản đấu giá.

4. Nội quy cuộc 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 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 nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời gian quy định tại Phương án đã được Chủ tịch UBND xã Nghĩa Dân phê duyệt, cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá bị hủy kết quả không được nhận lại khoản tiền đặt trước..

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).

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 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:

- 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 trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu 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, Cơ quan thuế ra thông báo và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Người trúng đấu giá.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 08/9/2026 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí Hạ tầng kỹ thuật đấu giá đất giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 1 năm 2026).

Cụ thể: Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo và theo đúng phương án đấu giá.

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. 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.

2. 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:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân, 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