CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SAO MAI GROUP	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 165/2026/QĐ-SMG	

Hưng Yên, ngày 14 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SAO MAI GROUP

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 165/2026/HĐĐG-SMG ngày 14 tháng 10 năm 2026 ký giữa Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân và Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá

Tài sản 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 2 năm 2026).**

TT	Tên suất đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Giá trị QSDĐ theo GKĐ (đồng/suất)	Tiền đặt trước (đồng/suất)	Bước giá (đ/m^2)	Tiền hồ sơ (đ/suất)
KHU LK-03							
1	LK75	108,00	29.900.000	3.229.200.000	600.000.000	500.000	200.000
2	LK76	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
3	LK77	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
4	LK78	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
5	LK79	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
6	LK80	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
7	LK81	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
8	LK82	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
9	LK83	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
10	LK84	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
11	LK85	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
12	LK86	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
13	LK87	108,00	29.900.000	3.229.200.000	600.000.000	500.000	200.000
14	LK88	108,00	29.900.000	3.229.200.000	600.000.000	500.000	200.000
15	LK89	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
16	LK90	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
17	LK91	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
18	LK92	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
19	LK93	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
20	LK94	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
21	LK95	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
22	LK96	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000

TT	Tên suất đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Giá trị QSDĐ theo GKĐ (đồng/suất)	Tiền đặt trước (đồng/suất)	Bước giá (đ/m^2)	Tiền hồ sơ (đ/suất)
23	LK97	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
24	LK98	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
25	LK99	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
26	LK100	108,00	29.900.000	3.229.200.000	600.000.000	500.000	200.000
KHU LK-06							
27	LK140	117,00	24.000.000	2.808.000.000	600.000.000	500.000	200.000
28	LK141	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
29	LK142	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
30	LK143	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
31	LK144	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
32	LK145	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
33	LK146	102,20	24.000.000	2.452.800.000	600.000.000	500.000	200.000
34	LK147	102,20	24.000.000	2.452.800.000	600.000.000	500.000	200.000
35	LK148	102,20	24.000.000	2.452.800.000	600.000.000	500.000	200.000
36	LK149	101,80	27.600.000	2.809.680.000	600.000.000	500.000	200.000
KHU LK-07							
37	LK150	94,80	29.900.000	2.834.520.000	600.000.000	500.000	200.000
38	LK151	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
39	LK152	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
40	LK153	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
41	LK154	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
42	LK155	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
43	LK156	106,80	29.900.000	3.193.320.000	600.000.000	500.000	200.000
KHU LK-08							
44	LK157	104,50	29.900.000	3.124.550.000	600.000.000	500.000	200.000
45	LK158	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
46	LK159	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
47	LK160	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
48	LK161	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
49	LK162	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
50	LK163	124,30	29.900.000	3.716.570.000	600.000.000	500.000	200.000
	Tổng	**5.014,3**		**127.627.840.000**			

Điều 2. Đấu giá viên, nhân viên của Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như trên;
-Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân;
- Lưu: VP./.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SAO MAI GROUP

TRỊNH VĂN THẮNG

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ
Số: 165/2026/QC-SMG

(Kèm theo Quyết định số 165/2026/QĐ-SMG ngày 14 tháng 10 năm 2026 về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá)

Điều 1. Tài sản đấu giá, căn cứ pháp lý, hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất

1.1. Tài sản 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 2 năm 2026).**

1.2. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí: Hạ tầng kỹ thuật đấu giá giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 2 năm 2026);

Căn cứ Quyết định số 1676/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí: Hạ tầng kỹ thuật đấu giá giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 2 năm 2026);

Căn cứ Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí: Hạ tầng kỹ thuật đấu giá giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 2 năm 2026).

1.3. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất**:** Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất sử dụng lâu dài.

Điều 2. Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền hồ sơ/phí đăng ký tham gia đấu giá

TT	Tên suất đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Giá trị QSDĐ theo GKĐ (đồng/suất)	Tiền đặt trước (đồng/suất)	Bước giá (đ/m^2)	Tiền hồ sơ (đ/suất)
KHU LK-03							
1	LK75	108,00	29.900.000	3.229.200.000	600.000.000	500.000	200.000
2	LK76	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
3	LK77	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
4	LK78	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
5	LK79	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
6	LK80	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
7	LK81	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000

TT	Tên suất đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Giá trị QSDĐ theo GKĐ (đồng/suất)	Tiền đặt trước (đồng/suất)	Bước giá (đ/m^2)	Tiền hồ sơ (đ/suất)
8	LK82	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
9	LK83	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
10	LK84	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
11	LK85	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
12	LK86	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
13	LK87	108,00	29.900.000	3.229.200.000	600.000.000	500.000	200.000
14	LK88	108,00	29.900.000	3.229.200.000	600.000.000	500.000	200.000
15	LK89	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
16	LK90	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
17	LK91	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
18	LK92	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
19	LK93	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
20	LK94	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
21	LK95	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
22	LK96	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
23	LK97	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
24	LK98	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
25	LK99	100,00	24.000.000	2.400.000.000	600.000.000	500.000	200.000
26	LK100	108,00	29.900.000	3.229.200.000	600.000.000	500.000	200.000
KHU LK-06							
27	LK140	117,00	24.000.000	2.808.000.000	600.000.000	500.000	200.000
28	LK141	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
29	LK142	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
30	LK143	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
31	LK144	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
32	LK145	102,30	24.000.000	2.455.200.000	600.000.000	500.000	200.000
33	LK146	102,20	24.000.000	2.452.800.000	600.000.000	500.000	200.000
34	LK147	102,20	24.000.000	2.452.800.000	600.000.000	500.000	200.000
35	LK148	102,20	24.000.000	2.452.800.000	600.000.000	500.000	200.000
36	LK149	101,80	27.600.000	2.809.680.000	600.000.000	500.000	200.000
KHU LK-07							
37	LK150	94,80	29.900.000	2.834.520.000	600.000.000	500.000	200.000
38	LK151	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
39	LK152	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
40	LK153	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
41	LK154	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000

TT	Tên suất đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Giá trị QSDĐ theo GKĐ (đồng/suất)	Tiền đặt trước (đồng/suất)	Bước giá (đ/m^2)	Tiền hồ sơ (đ/suất)
42	LK155	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
43	LK156	106,80	29.900.000	3.193.320.000	600.000.000	500.000	200.000
KHU LK-08							
44	LK157	104,50	29.900.000	3.124.550.000	600.000.000	500.000	200.000
45	LK158	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
46	LK159	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
47	LK160	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
48	LK161	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
49	LK162	91,50	26.000.000	2.379.000.000	600.000.000	500.000	200.000
50	LK163	124,30	29.900.000	3.716.570.000	600.000.000	500.000	200.000
	Tổng	**5.014,3**		**127.627.840.000**			

Giá khởi điểm trên được xác định căn cứ theo Quyết định số 1676/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí: Hạ tầng kỹ thuật đấu giá giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 2 năm 2026) .

Tổng giá khởi điểm của tài sản: 127.627.840.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm hai mươi bảy tỷ, sáu trăm hai mươi bảy triệu, tám bốn mươi nghìn đồng),* chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất, mặt bằng quyền sử dụng đất cho người mua được tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá phải chịu.

Điều 3. Kế hoạch tổ chức đấu giá

3.1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá

+ Thời gian bán, tiếp nhận (thu) hồ sơ: **Từ 08 giờ 00 phút ngày 15 tháng 10 năm 2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 28 tháng 10 năm 2026 (*theo giờ hành chính các ngày làm việc*)** trực tiếp tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group, địa chỉ: Lô LK 03-15, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên; tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân, địa chỉ: thôn Thổ Cầu, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên, theo phương thức điện tử hoặc được chuyển phát qua thư điện tử, thư bảo đảm về địa chỉ của Công ty;

+ Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ trực tiếp: tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân, địa chỉ: thôn Thổ Cầu, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên hoặc tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group, địa chỉ: Lô LK 03-15, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên;

Lưu ý: Thời hạn cuối cùng bán, thu hồ sơ là 17 giờ 00 phút ngày 28 tháng 10 năm 2026

3.2. Thời gian, địa điểm đăng ký xem tài sản: **Ngày 19 tháng 10 năm 2026 và ngày 20 tháng 10 năm 2026 (*theo giờ hành chính*)** tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group , địa chỉ: Lô LK 03-15, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên hoặc tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân, địa chỉ: thôn Thổ Cầu, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên.

3.3. Thời gian, địa điểm xem tài sản tại nơi toạ lạc tài sản: tại thực địa khu đấu giá **từ ngày 21 tháng 10 năm 2026 đến ngày 23 tháng 10 năm 2026 (*theo giờ hành chính*).**

Người đăng ký tham gia đấu giá xem tài sản tại thực địa tại: thôn An Xá, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên.

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể xem các tài liệu liên quan đến tài sản (nếu có) tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group, địa chỉ: Lô LK 03-15, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên, hoặc tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân, địa chỉ: thôn Thổ Cầu, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên.

3.4. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân có đủ điều kiện mua tài sản theo quy định của pháp luật ĐKTGĐG, **từ 08 giờ 00 phút ngày 15 tháng 10 năm 2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 28 tháng 10 năm 2026** (***theo giờ hành chính các ngày làm việc***) mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp và mua hồ sơ theo phương thức điện tử, nộp tiền hồ sơ/phí ĐKTGĐG tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân, địa chỉ: thôn Thổ Cầu, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên; tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group, địa chỉ: Lô LK 03-15, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên, hoặc được chuyển phát qua thư điện tử, thư bảo đảm về địa chỉ của Công ty, chuyển (nộp) tiền đặt trước theo đúng quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

3.5. Thời gian nộp tiền đặt trước: **Từ 08 giờ 00 phút ngày 15 tháng 10 năm 2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 28 tháng 10 năm 2026**

Công ty sẽ bố trí Ngân hàng hỗ trợ thu tiền đặt trước tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân, địa chỉ: thôn Thổ Cầu, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên, theo hướng dẫn tại Quy chế cuộc đấu giá từ ngày 27 tháng 10 năm 2026 đến 16 giờ 00 ngày 28 tháng 10 năm 2026.

Tiền đặt trước: Là khoản tiền nhất định mà người tham gia đấu giá phải nộp theo quy định của quy chế này nhằm đảm bảo trách nhiệm tham gia đấu giá.

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chuyển khoản tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty như sau:

-

- Đơn vị hưởng: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SAO MAI GROUP**
- Tài khoản số: **0011979597,** tại Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Hưng Yên



- Nội dung chuyển tiền: ***[Họ và tên người tham gia đấu giá] - [Số CCCD/CC/Hộ chiếu]*** **- QC 165**.

Ví dụ: NguyenVan A111222333 QC 165

(Khoản tiền đặt trước phải được báo có trong tài khoản Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group trước 17 giờ 00 phút ngày 28 tháng 10 năm 2026).

Trong trường hợp người tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước mua được tài sản đấu giá (trúng đấu giá) thì khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua (tiền sử dụng đất); nếu không trúng đấu giá, không vi phạm Quy chế, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong thời hạn **03** (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người không trúng đấu giá (trong trường hợp chuyển khoản) được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó. Phí chuyển tiền khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá do người trúng đấu giá chịu.

Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các văn bản quy định của pháp luật có liên quan.

Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì sẽ không được trả lại tiền đặt trước và khoản tiền đặt trước đó được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp đủ số tiền đặt trước; nếu nộp thiếu, nộp sau thời gian đã quy định trong Quy chế của phiên đấu giá sẽ không đủ điều kiện để tham gia đấu giá.

Khách hàng cần hoàn thiện các thủ tục đấu giá vào ngày 28 tháng 10 năm 2026 để tránh việc chuyển khoản vào những giờ ngày cuối tiền bị treo trên hệ thống ảnh hưởng đến quyền tham gia đấu giá.

Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

***3.6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá*: Điểm danh khách hàng lúc 07 giờ 30 phút, phiên đấu giá bắt đầu lúc 08 giờ 30 phút ngày 31 tháng 10 năm 2026 (Thứ Bảy),** tại **Nhà văn hóa xã Nghĩa Dân, địa chỉ: thôn Toàn Tiến, xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên**.

***3.7. Hình thức đấu giá*:** Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng đối với từng thửa (suất) đất.

3.8. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá (khách hàng) có thể đăng ký tham gia đấu giá ***một hay nhiều* thửa (suất) đất,** nhưng với điều kiện phải mua số lượng hồ sơ, ***nộp tiền đặt trước tương ứng*** với số lượng thửa (suất) đăng ký tham gia đấu giá.

- Khách hàng khi mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá mang theo CCCD/CC bản chính còn giá trị sử dụng để thực hiện việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Khách hàng có trách nhiệm xem xét kỹ tình trạng, chất lượng của tài sản. Tài sản đấu giá bán theo hiện trạng thực tế. Tổ chức hành nghề đấu giá không chịu trách nhiệm về tình trạng, chất lượng tài sản khi đã thông báo trước.

- Khi đến tham dự phiên đấu giá, khách hàng mang theo Giấy biên nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá và CCCD/CC còn giá trị sử dụng để đối chiếu; Giấy ủy quyền tham gia đấu giá (trường hợp ủy quyền) và đến sớm ít nhất 30 phút, để làm thủ tục trước khi vào phiên đấu giá;

- Khách hàng đến mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tham dự phiên đấu giá cần đeo khẩu trang để bảo vệ sức khỏe cá nhân, gia đình và cộng đồng.

Điều 4. Đối tượng tham gia đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá; xét duyệt điều kiện khách hàng đăng ký tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Các cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự không vi phạm quy định tại mục 4.3 của Điều này, đủ điều kiện theo quy định.

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá:

a. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá được quy định trong quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành.

b. Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/bộ hồ sơ) và khoản tiền đặt trước theo quy định tại mục 3.5 của Quy chế này.

c. Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Giấy uỷ quyền phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

4.3. Đối tượng không được 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 phiên 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 (Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này);

d. 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;

đ. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với đối với tài sản là quyền sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

e. Người đang bị cấm tham gia đấu giá do 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.

4.4. Hồ sơ tham gia đấu giá

Một người có thể mua một hoặc nhiều bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá. Người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ hoàn cảnh nào.

Mỗi bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá sẽ được hiểu là tương ứng cho 01 (một) thửa (suất) đất. Một người có thể mua nhiều bộ hồ sơ, đứng tên đăng ký tham gia đấu giá

nhiều thửa (suất) đất và phải nộp đủ tiền đặt trước tương ứng với số thửa (suất) đất đăng ký tham gia đấu giá.

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty đấu giá, theo Quy chế, Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật Đấu giá sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

***Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành; phiếu kê suất đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá (Trường hợp bản photo CC/CCCD/Hộ chiếu thì phải mang bản chính đi để đối chiếu). Trường hợp các giấy tờ này thất lạc hoặc hết thời hạn hay đang trong thời gian xin cấp đổi thì phải có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(Lưu ý: Khách hàng cung cấp CCCD điện tử bản sao trên VNeID để được cập nhật thông tin mới nhất).

- Giấy ủy quyền bằng văn bản theo quy định của pháp luật trong trường hợp người tham gia đấu giá không trực tiếp tham dự phiên đấu giá. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác;

- Bản sao Căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người ủy quyền và người được ủy quyền;

- Biên lai/Phiếu báo nợ/Sao kê giao dịch thành công/Giấy tờ thể hiện việc chuyển tiền đặt trước (gọi chung là Giấy nộp tiền đặt trước).

*** Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ**

Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ là hồ sơ gồm đầy đủ các giấy tờ được quy định ở trên, không viết bút chì, mực đỏ;

Lưu ý:

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình bản chính các giấy tờ để cán bộ thu nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu.

4.5. Xét duyệt điều kiện khách hàng đăng ký tham gia đấu giá

- Khách hàng nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá về tổ chức hành nghề đấu giá không ghi tên suất đất (thửa đất) đăng ký tham gia đấu giá mà sẽ lựa chọn đăng ký theo mức tiền đặt trước đã được công bố trên Thông báo đấu giá.

- Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập Biên bản và được lưu giữ trong hồ sơ đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy

định của pháp luật hiện hành.

- Với mỗi hồ sơ mời tham gia đấu giá của các khách hàng nộp về, tổ chức hành nghề đấu giá đối chiếu với số tiền mà khách hàng đã nộp tại ngân hàng để xác định số suất đất (thửa đất) khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá tương ứng.

- Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách đối tượng đăng ký tham gia đấu giá và danh sách các đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ "Mật".

<u>Điều 5</u>. Nội quy phòng đấu giá

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong Danh sách tham dự phiên đấu giá, được cấp thẻ khách hàng đấu giá và phải trực tiếp trả giá (ghi, ký Phiếu trả giá),

- 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, cố vấn pháp lý; người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự phiên đấu giá;

- Khách hàng tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu bản chính hoặc các giấy tờ khác (*nếu có*) khi Ban tổ chức đấu giá điểm danh, kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá;

- Khách hàng tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ, địa điểm theo thông báo và quy chế đã được ban hành;

- Khách hàng 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 bàn bạc với những người tham gia đấu giá khác trong phòng đấu giá;

- Khách hàng 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 (trừ Ban Tổ chức phiên đấu giá); Khách hàng tham gia đấu giá không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá; Không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

Lưu ý: Khách hàng tham gia đấu giá khi làm thủ tục vào phòng đấu giá được phát một phong bì, bỏ tất cả điện thoại, phương tiện truyền thông khác vào phong bì và niêm phong trong suốt quá trình diễn ra phiên đấu giá. Khách hàng sử dụng điện thoại trong phiên đấu giá được xác định là hành vi cản trở, gây rối tại phiên đấu giá.

- Khách hàng tham gia đấu giá không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá; Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá;

- Khách hàng tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên; chỉ được phép có ý kiến khi có sự đồng ý của Đấu giá viên, Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào;

- Khách hàng tham gia đấu giá có hành vi cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây

rối tại phiên đấu giá, có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc nâng giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá, không được trả lại tiền đặt trước, xử lý vi phạm hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự tùy theo mức độ lỗi và sẽ bị hủy kết quả đấu giá.

- Khách hàng không chấp hành đúng Quy chế và Nội quy phòng đấu giá được coi là hành vi cản trở, gây rối tại phiên đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định tại Khoản 5, Điều 9, khoản 6, Điều 39, Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 6. Cách thức đấu giá và xác định giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá

6.1. Cách thức đấu giá:

- Một bộ hồ sơ chỉ được nộp tham gia đấu giá đối với một thửa (suất) đất, trường hợp khách hàng muốn đăng ký đấu giá nhiều thửa (suất) đất thì phải nộp số bộ hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với từng thửa (suất) đất. Khách hàng đăng ký thửa (suất) đất dựa trên số tiền đặt trước đăng ký trên phiếu đăng ký tham gia và lựa chọn vị trí thửa (suất) đất muốn đấu giá tại phiên đấu giá.

- Việc đấu giá được thực hiện đối với từng thửa (suất) đất, Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng tại phiên đấu giá đối với từng thửa (suất) đất muốn đấu giá.

- Trong mỗi thửa (suất) đất đấu giá phải đảm bảo số người trả giá tối thiểu là 02 đơn vị tại phiên đấu giá.

- Trường hợp thửa (suất) đất nào có số người trả giá hợp lệ ít hơn quy định là 02 người/thửa (suất) đất thì thửa (suất) đất đó sẽ đấu giá không thành.

- Mỗi khách hàng tham gia đấu giá được phát một hoặc nhiều phiếu trả giá, tương ứng với số lượng hồ sơ mời tham gia đấu giá số tiền đặt trước đã nộp. Sau khi nhận được Phiếu trả giá, nghe Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá hướng dẫn, giải thích cách ghi phiếu trả giá, thì người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin vào Phiếu trả giá, và xem lại giá khởi điểm, cùng với bước giá để tính giá mình định trả, rồi ghi trực tiếp vào Phiếu trả giá của mình, ký và ghi rõ họ tên, bỏ trực tiếp vào thùng phiếu.

Lưu ý: *Phiếu trả giá sẽ được phát tới khách hàng đã có đầy đủ các thông tin của khách hàng. Khách hàng* ***tích vào vị trí suất đất (thửa đất) (nếu có), điền số suất đất (thửa đất) đăng ký tham gia tương ứng với mức tiền đặt trước và mức tiền hồ sơ*** *(nếu có)* ***đã nộp được ghi trên phiếu trả giá****, giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ và tên.*

- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá do **Đấu giá viên công bố**, nhưng không quá ***15 (mười lăm) phút*** (khoảng thời gian này không phân biệt người có nhiều phiếu trả giá hay người có ít phiếu trả giá). Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ cho tiến hành kiểm phiếu công khai các Phiếu trả giá của khách hàng tham gia đấu giá theo từng thửa

đất (suất đất), và công bố kết quả người có phiếu trả giá cao nhất ngay dưới sự giám sát của ít nhất 01 khách hàng tham gia đấu giá và đại diện người có tài sản đấu giá. Sau khi công bố xong giá trả cao nhất, đấu giá viên hỏi lại khách hàng tham gia có khách hàng nào trả giá cao hơn giá trả cao nhất mà đấu giá viên đã công bố hoặc các khách hàng có ý kiến thắc mắc về giá trả cao nhất hay không. Nếu không có khách hàng nào có ý kiến thắc mắc và đồng thuận với giá trả cao nhất, Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Sau thời điểm Đấu giá viên đã công bố người trúng đấu giá, Đấu giá viên sẽ không giải quyết thắc mắc của khách hàng tham gia đấu giá về giá trả cao nhất sau khi phiên đấu giá kết thúc.

- Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu do Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group phát hành, có đóng dấu treo góc trái (theo mẫu) và được ghi đầy đủ thông tin của khách hàng, tên thửa (suất) đất khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, ký và ghi rõ họ tên của khách hàng, có giá trả hợp lệ, và được người tham gia đấu giá ***nộp/bỏ trực tiếp*** vào thùng phiếu trong thời gian quy định. ***Phiếu trả giá không được tẩy, xóa, sửa chữa phần ghi kết quả trả giá; Phiếu trả giá phải xác định được giá trả, đúng bước giá quy định và thửa (suất) đất đấu giá, vị trí đấu giá; Thửa (suất) đất khách hàng tham gia phải tương ứng với tiền đặt trước và mức tiền hồ sơ*** *(nếu có)* ***đã nộp được ghi trên phiếu trả giá; Phiếu trả giá không được viết hai màu mực, viết bút chì hoặc bút mực đỏ;Không rách nát, phải còn nguyên vẹn, có dấu đỏ của Công ty mà Công ty đã phát cho từng khách hàng..***

- Phiếu trả giá không hợp lệ: Là các phiếu trả giá không đúng yêu cầu trên và không được xét kết quả trả giá.

- Giá trả hợp lệ: Là giá trả phải bằng giá khởi điểm hoặc lớn hơn giá khởi điểm một hoặc nhiều bước giá cộng lại. Trường hợp người tham gia đấu giá ***bỏ sai bước giá*** **sẽ được coi là *không hợp lệ*, sẽ *không được xét kết quả trả giá***. Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số khác nhau thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

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.***

*** Quy định cách thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng tại phiên đấu giá đối với từng thửa (suất) đất theo phương thức trả giá lên.

6.2. Xác định giá trúng đấu giá, số tiền trúng đấu giá

a. Xác định giá trúng đấu giá

Giá trúng đấu giá là giá trả cao nhất và cao hơn giá khởi điểm cho 1m^2 đất hợp lệ đối với thửa (suất) đất đưa ra đấu giá. (Giá trúng đấu giá không bao gồm lệ phí địa

chính, lệ phí trước bạ).

Giá trúng đấu giá = Giá khởi điểm (đồng/m2) + (n x bước giá), (n = 1,2,3,…)

Chỉ những Phiếu trả giá hợp lệ theo quy định mới được xét giá trúng đấu giá.

b. Xác định số tiền trúng đấu giá

Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định (=) bằng Giá trúng đấu giá (x) nhân với Diện tích thửa (suất) đất trúng đấu giá.

***6.3. Xác định người trúng đấu giá**:*

- Người trúng đấu giá: Là người có Phiếu trả giá hợp lệ, trả giá cao nhất đối với thửa (suất) đất ghi trên phiếu trả giá.

- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ đối với từng thửa (suất) đất được đưa ra đấu giá, ngay sau khi kết thúc thời gian bỏ phiếu trả giá và chỉ xét giá các phiếu trả giá hợp lệ.

- Trường hợp đấu giá với 01 thửa (suất) đất nhưng 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 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.

- Người trúng đấu giá sẽ ký xác nhận vào ***vị trí thửa (suất) đất*** trúng đấu giá trên ***tờ bản đồ phân lô*** (Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án) ngay sau khi Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá và được ghi nhận vào Biên bản đấu giá.

- Người trúng đấu giá được cấp ngay Giấy xác nhận trúng đấu giá khi kết thúc phiên đấu giá.

<u>Điều 7</u>. Trình tự phiên đấu giá, các trường hợp phát sinh; Vi phạm Quy chế và hình thức xử lý

7.1. Trình tự phiên đấu giá

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá, điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Phổ biến Quy chế cuộc đấu giá, nội quy phòng đấu giá;

- Giới thiệu các khu đất/ thửa (suất) đất đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm, bước giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá không quá **15 phút** trong phiên đấu giá;

- Hướng dẫn cách trả giá và giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá;

- Công bố hình thức đấu 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 suất (thửa) đất đấu giá tương ứng với số tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đã đăng ký trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá).***

- Trường hợp người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì áp dụng quy định tại Điều 50, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

7.2. Các trường hợp phát sinh khi công bố kết quả đấu giá

a. Trường hợp những người trả giá cao nhất bằng nhau:

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau, 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 trả giá 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.

Trường hợp tất cả người trả giá cao nhất bằng nhau không đồng ý đấu giá tiếp, Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá và công bố kết quả bốc thăm.

b. Rút lại giá đã trả (Điều 50, Luật đấu giá tài sản)

Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất mà ***rút lại giá đã trả*** trước khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá thấp hơn ***liền kề***. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được trả lại tiền đặt trước.

c. Từ chối kết quả trúng đấu giá (Điều 51, Luật đấu giá tài sản)

Tại phiên đấu giá, sau khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá, thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá (nếu giá của người 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.

Trường hợp người trúng đấu giá từ chối nhận quyền trúng đấu giá trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, 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 thì quyền sử dụng đất đó được bán cho một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá được xử lý theo quy

định tại Điểm đ, Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

7.3. Vi phạm Quy chế cuộc đấu giá và hình thức xử lý

7.3.1. Các trường hợp vi phạm Quy chế cuộc đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

- Trường hợp người tham gia đấu giá sơ suất không ghi đầy đủ thông tin trên Phiếu trả giá (những thông tin này ***không ảnh hưởng*** đến kết quả trả giá) thì Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ hướng dẫn người tham gia đấu giá trực tiếp lên hoàn thiện, dưới sự chứng kiến của đại diện giám sát của đơn vị có tài sản, cùng khách hàng chứng kiến. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì Phiếu trả giá đó bị coi là Phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá).

- Người tham gia đấu giá tham dự phiên đấu giá nhưng không trả giá (viết trên Phiếu trả giá, không ký và ghi rõ họ tên trên Phiếu trả giá; Không nộp Phiếu trả giá theo quy định (bao gồm không nộp phiếu hoặc nộp phiếu muộn khi đã hết thời gian quy định); Nộp giấy tờ, tài liệu khác mà không phải là Phiếu trả giá.

7.3.2. Bị truất quyền tham gia đấu giá, nếu có một trong các hành vi sau đây:

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

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

- Trả giá cao nhất sau đó rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá;

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

Điều 8. Biên bản đấu giá; Công nhận kết quả đấu giá

8.1. Biên bản đấu giá:

- Phiên đấu giá chấm dứt khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá của tất cả các thửa (suất) đất được đưa ra đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại Khoản 1 Điều 52 của Luật Đấu giá;

- Diễn biến của phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá 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;

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

- Ngoài những nội dung cần thiết của biên bản đấu giá thông thường, biên bản đấu giá quyền sử dụng đất còn gồm những nội dung chủ yếu sau: số người tham gia đấu giá; mức giá khởi điểm; mức giá trả của từng khách hàng tham gia đấu giá; số người vi phạm quy chế (*nếu có*); số người trúng đấu giá, diện tích đất trúng đấu giá, số tiền trúng đấu giá

- Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Chỉ có người có tài sản đấu giá mới được cung cấp biên bản đấu giá.

8.2. Công nhận kết quả đấu giá:

Kết quả đấu giá tài sản được ghi nhận tại Biên bản đấu giá là căn cứ người có tài sản trình cơ quan cấp trên để công nhận kết quả đấu giá.

Sau khi kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá gửi kết quả trúng đấu giá và các tài liệu có liên quan về Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân để cơ quan có thẩm quyền ra Quyết định Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Nội dung Công nhận kết quả đấu giá ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm: Họ tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân hay căn cước công dân hay hộ chiếu của người trúng đấu giá, vị trí lô đất, suất đất/thửa đất, giá trúng đấu giá, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước của từng người và các nội dung cần thiết khác.

Điều 9. Đấu giá không thành

9.1. Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá; tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;

- Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

- Suất (thửa) đất không được trả giá tại phiên đấu giá hoặc không có ai trả giá hoặc không có người chấp nhận giá.

- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016;

- Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016 mà không có người trả giá tiếp;

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật

Đấu giá tài sản năm 2016;

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2a Điều 49 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; điểm b, c khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

9.2. Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 10. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá

Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá: (Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá, hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá, hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm) ***không áp dụng với tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật đất đai.***

Điều 11. Xử lý tiền đặt trước, xử lý vi phạm hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự trong đấu giá tài sản

11.1. Xử lý vi phạm hành chính

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật về đấu giá tài sản thì tùy tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính, trong đó thực hiện theo Nghị định số 109/2026/NĐ-CP ngày 01/4/2026 của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan.

11.2. Truy cứu trách nhiệm hình sự

Người có hành vi vi phạm quy định về hoạt động đấu giá tài sản có dấu hiệu tội phạm thì bị xử lý hình sự theo quy định của Bộ luật Hình sự và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 12. Nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá)

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất: Theo thời hạn được quy định tại Phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch

Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí: Hạ tầng kỹ thuật đấu giá giãn dân làm nhà ở xã Toàn Thắng, huyện Kim Động (cũ) nay là xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên (đợt 2 năm 2026). Nếu người trúng đấu giá không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá trong thời gian quy định sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong thời hạn Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đầy đủ tiền sử dụng đất trúng đấu giá, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính, và các loại thuế, phí khác (*nếu có*) theo Thông báo.

Người trúng đấu giá sau khi nộp đủ tiền theo Thông báo của cơ quan thuế thì liên hệ Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền đúng thời hạn hoặc nộp tiền trúng đấu giá không đủ thì coi như từ chối (không) có nhu cầu sử dụng đất, khi đó khoản tiền đặt trước đã nộp khi đăng ký tham gia đấu giá sẽ không được hoàn trả lại và khoản tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước.

<u>Điều 13</u>. Giao đất, Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

Căn cứ Quyết định Công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân và chứng từ xác nhận đã nộp đủ số tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thuế đất (*nếu có*) của người trúng đấu giá, Phòng Kinh tế hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân ra Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trao Giấy chứng nhận và giao đất ngoài thực địa theo quy định Luật Đất đai hiện hành.

<u>Điều 14</u>. Hủy kết quả đấu giá tài sản, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và xử lý vi phạm dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ

14.1. Hủy kết quả đấu giá tài sản: Trong các trường hợp được quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản, Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

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

Người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá trong thời gian quy định tại Phương án đấu giá, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân ban hành quyết định hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khách hàng vi phạm theo quy định của pháp luật.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

14.3. Xử lý đối với người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền dẫn đến

quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ

Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 66.11/NQ-CP ngày 06/01/2026 về việc 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:

"1. 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:

a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này."

Điều 15. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đưa ra đấu giá

15.1. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ thông tin, giá trị, chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá;

15.2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá khi đã thông báo trước và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản và việc đăng ký quyền sở hữu và sử dụng tài sản nêu trên;

15.3. Đơn vị có tài sản phải chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá; giải thích rõ cho khách hàng về giá trị, chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định khác của pháp luật đối với loại tài sản đấu giá.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người đăng ký tham gia đấu giá

- Người đăng ký tham gia đấu giá được quyền tham gia đấu giá tài sản khi thực hiện đầy đủ các thủ tục về xem tài sản, mua, nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước theo quy định tại quy chế này;

- Người đăng ký tham gia đấu giá có nghĩa vụ tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đề ra trước khi đăng ký đấu giá tài sản và tuân thủ mọi quy định của pháp luật đối với tài sản

đấu giá;

<u>Điều 17</u>. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm Đấu giá viên tuyên bố người trúng đấu giá. Người trúng đấu giá có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

17.1. Quyền của người trúng đấu giá:

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

17.2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá, danh sách khách hàng trúng đấu giá, ký vị trí thửa (suất) đất mà khách hàng trúng đấu giá tại Sơ đồ thửa đất/Sơ đồ quy hoạch (mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án) và các giấy tờ khác (*nếu có*);

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đúng thời gian quy định;

- Chịu sự quản lý giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư, xây dựng trong quá trình sử dụng đất;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm nộp đủ tiền sử dụng đất, thuế, phí, lệ phí trước bạ đất và các nghĩa vụ tài chính khác (*nếu có*) theo quy định pháp luật hiện hành trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Sử dụng đất đúng mục đích, xây dựng công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt và quy định của pháp luật hiện hành; Trước khi xây dựng phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

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

<u>Điều 18</u>. Trách nhiệm của Đơn vị có tài sản

- Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá; Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phối hợp với Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group tổ chức cho khách hàng xem xét hiện trạng tài sản theo kế hoạch của Công ty;

- Có trách nhiệm giữ nguyên hiện trạng tài sản như khi khách hàng đến xem xét cho đến khi giao đất người trúng đấu giá; giải quyết các vấn đề phát sinh có liên quan đến tài sản đấu giá;

- Có trách nhiệm chuyển giao Quyết định Công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Dân cho người trúng đấu giá;

- Thanh toán cho Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group giá dịch vụ đấu giá tài sản và các chi phí đấu giá tài sản theo thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 165/2026/HĐĐG-SMG ngày 14 tháng 10 năm 2026 ký giữa Ban Quản lý đầu tư xây dựng xã Nghĩa Dân và Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group.

Điều 19. Trách nhiệm của Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế do Công ty ban hành;

- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024, các văn bản hướng dẫn thi hành và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 20. Tổ chức thực hiện

Cán bộ, nhân viên của Công ty đấu giá hợp danh Sao Mai Group, đơn vị có tài sản, người tham gia đấu giá và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.