SỞ TƯ PHÁP HƯNG YÊN
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Số: 135/QC-TTĐGTS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hưng Yên, ngày 27 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ

Đấu giá quyền sử dụng đất 08 lô đất thuộc Dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, tái định cư xã Phú Xuân tại lô đất N01, N03, N04 trong quy hoạch khu dịch vụ tổng hợp xã Phú Xuân, nay là phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên

(Cuộc bán đấu giá ngày 18 tháng 11 năm 2026)

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

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

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc thành lập Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hưng Yên thuộc Sở Tư pháp tỉnh Hưng Yên;

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Sở Tư pháp tỉnh Hưng Yên, ban hành quy chế đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất 08 lô đất thuộc Dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, tái định cư xã Phú Xuân tại lô đất N01, N03, N04 trong quy hoạch khu dịch vụ tổng hợp xã Phú Xuân, nay là phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên với các nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung Thông báo bán đấu giá

Tài sản bán đấu giá: quyền sử dụng đất 08 lô đất thuộc Dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, tái định cư xã Phú Xuân tại lô đất N01, N03, N04 trong quy hoạch khu dịch vụ tổng hợp xã Phú Xuân, nay là phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên. Người có tài sản ký hợp đồng dịch vụ đấu giá là UBND phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

1. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường Trần Hưng Đạo: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến 11 giờ 30 phút ngày 13/11/2026 *(trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ);*

- Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản cơ sở 02: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến 11 giờ 30 phút ngày 13/11/2026 *(trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ).*

2. Nộp tiền đặt trước:

Nộp tại các điểm giao dịch của Ngân hàng TMCP An Bình *(AB bank)* trên toàn quốc: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến 11 giờ 30 phút ngày 13/11/2026.

3. Tiếp nhận hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá:

Scanned with CamScanner

- Tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường Trần Hưng Đạo: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến 11 giờ 30 phút ngày 13/11/2026 *(trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ);*

- Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản cơ sở 02: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến 11 giờ 30 phút ngày 13/11/2026 *(trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ).*

4. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: 13 giờ 45 phút ngày 18/11/2026 điểm danh khách hàng, 14 giờ 00 phút cùng ngày tổ chức đấu giá tại Hội trường A, UBND phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

Địa chỉ: Số 71 đường Trần Phú, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên

5. Tiền đặt trước có 07 mức như sau: 442.000.000 đồng ; 465.000.000 đồng ; 490.000.000 đồng ; 514.000.000 đồng ; 542.000.000 đồng ; 408.000.000 đồng; 407.000.000 đồng.

6. Giá khởi điểm là tiền VNĐ tính trên 1m^2, có 01 mức như sau: 22.700.000 đồng.

7. Điều kiện; cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Nộp 01 Phiếu; 01 bản phô tô Căn cước công dân; trực tiếp đến đăng ký.

8. Thời gian xem tài sản: Từ ngày bán hồ sơ đến kết thúc ngày thu tiền đặt trước.

9. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá có 01 mức như sau: 200.000 đồng/01 bộ hồ sơ

10. Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng; Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá

- Đấu giá từng thửa/lô đất;

- Mỗi bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia đấu giá 01 thửa/lô đất;

- Khách hàng đã nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng thửa/lô đất nào, thì chỉ được bỏ phiếu trả giá thửa/lô đất đó.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong bản quy chế này có một số khái niệm được hiểu như sau:

1. Thửa/lô đất: Là vị trí đất có chiều dài, chiều rộng và diện tích nằm trong một lô đất theo quy hoạch được duyệt, dùng để xây dựng nhà ở có ít nhất một mặt liền kề với đường quy hoạch *(gọi là mặt tiền).*

2. Giá khởi điểm: Là mức giá thấp nhất quy định cho 01m^2 *(một mét vuông)* đất đưa ra đấu giá.

3. Bước giá: là mức chênh lệch giữa giá trả so với giá giá khởi điểm cho 01m^2 đất trên cùng một thửa/lô đất.

Scanned with CamScanner

3.1 Bước giá áp dụng cho từng lô đất: Lô 32; Lô 33; Lô 34 tiểu khu D5 là 300.000 đồng/m² *(Ba trăm nghìn đồng một mét vuông);*

Ghi chú: Các lô đất: Lô 25; Lô 26; Lô 27; Lô 28; Lô 29 tiểu khu D5 không áp dụng bước giá.

4. Giá trúng đấu giá: Là giá trả thoả mãn điều kiện:

4.1 Giá trả hợp lệ phải ít nhất bằng giá khởi điểm của lô đất đưa ra đấu giá; đối với lô đất áp dụng bước giá thì giá trả hợp lệ phải ít nhất bằng giá khởi điểm của lô đất đưa ra đấu giá cộng với ít nhất 01 lần bước giá áp dụng cho lô đất đó.

4.2 Giá trúng đấu giá là giá trả cao nhất; đối với lô đất áp dụng bước giá thì giá trúng đấu giá không thấp hơn giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 lần bước giá.

Ví dụ đối với lô đất áp dụng bước giá: Giá khởi điểm Lô 32; Lô 33; Lô 34 tiểu khu D5 là: 22.700.000 đồng/m², bước giá 300.000 đồng/m².

Giá trả hợp lệ Lô 32; Lô 33; Lô 34 tiểu khu D5 phải trả ít nhất từ: 22.700.000 đồng/m² + 300.000 đồng/m² = 23.000.000 đồng/m²

- Giá trúng đấu giá là giá trả cao nhất cho 01m² đất hợp lệ;

- Giá trúng đấu giá không bao gồm lệ phí trước bạ và lệ phí khác nếu có.

5. Khoản tiền đặt trước: Là số tiền theo quy định người tham gia đấu giá phải nộp, để xác định trách nhiệm tham gia đấu giá của mình.

6. Ngôn ngữ, chữ viết: dùng trong phiên đấu giá là ngôn ngữ, chữ viết Việt Nam.

Điều 4. Đối tượng không được tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi dân sự của mình; người không có quyền mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản, thực hiện việc bán đấu giá tài sản đó; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của Đấu giá viên trực tiếp điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

3. 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.

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản 3 điều này.

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

Scanned with CamScanner

Điều 5. Đối tượng được tham gia đấu giá

Cá nhân là công dân Việt Nam đủ 18 tuổi trở lên không thuộc đối tượng quy định tại Điều 4, có nhu cầu về đất ở, phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo quy định, thì đều được tham gia đấu giá.

Điều 6. Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

1. Người có nhu cầu tham gia đấu giá, phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có các tài liệu sau: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá; Quy chế đấu giá; Phụ lục thông tin các thửa/lô đất; Bản vẽ quy hoạch khu đất.

Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá được cấp, phát ngay phiếu trả giá. 01 bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá tương ứng được cấp, phát 01 phiếu trả giá.

- Trường hợp ghi sai phiếu trả giá thì được đổi lại tại phiên đấu giá;

- Trường hợp mất phiếu trả giá thì do Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá quyết định việc cấp lại hay quyết định việc không cấp lại.

2. Một người có thể mua nhiều bộ hồ sơ. Người đã mua hồ sơ không được trả lại tiền, trừ trường hợp cuộc đấu giá phải hoãn hoặc không được tổ chức.

3. Mỗi bộ hồ sơ được đăng ký tham gia đấu giá 01 *(một)* thửa/lô đất. Một người có thể mua nhiều bộ hồ sơ và đứng tên đăng ký tham gia đấu giá nhiều thửa/lô đất nhưng **khi tham gia đấu giá chỉ được tính là một người.**

Điều 7. Nộp tiền đặt trước

Người tham gia đấu giá có thể nộp tiền đặt trước bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

1. Trường hợp nộp tiền mặt:

- Nộp trực tiếp tại Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hưng Yên - Phòng giao dịch Phố Hiến *(ABbank số 6 Nguyễn Thiện Thuật)*/Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Thái Bình *(ABbank số 355 Lý Bôn);*

- Nhận 02 liên giấy nộp tiền có xác nhận của Ngân hàng đến địa điểm được nêu trong thông báo bán đấu giá, để làm thủ tục nhận thẻ tham gia đấu giá.

2. Trường hợp chuyển khoản:

- Nếu chuyển tiền tại Ngân hàng thì phải có 02 liên giấy nộp tiền của Ngân hàng;

- Nếu chuyển tiền qua app điện thoại thì phải có 02 giấy Báo có của Ngân hàng hoặc tự in màn hình điện thoại lệnh chuyển tiền thành công;

- Nội dung chuyển khoản: Ghi rõ Họ tên người tham gia đấu giá; số căn cước công dân; nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSDĐ tại phường Trần Hưng Đạo;

Scanned with CamScanner

- Mang các loại giấy tờ xác nhận của Ngân hàng hoặc giấy in màn hình điện thoại lệnh chuyển tiền thành công, đến địa điểm được nêu trong thông báo bán đấu giá, để làm thủ tục nhận thẻ tham gia đấu giá.

Lưu ý:

Trong quá trình rà soát việc nộp tiền đặt trước, nếu phát hiện bản "in màn hình điện thoại lệnh chuyển tiền thành công "là bản giả, thì Tổ chức đấu giá sẽ chuyển cơ quan điều tra để khởi tố hành vi sử dụng giấy tờ giả mạo đăng ký tham gia đấu giá.

3. Khi đến địa điểm đăng ký tham gia đấu giá, khách hàng phải xếp hàng theo thứ tự từ phía ngoài cửa.

4. Chấp hành yêu cầu của nhân viên kiểm soát khi qua cửa.

5. Khách hàng có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá thì không được nộp tiền hộ người khác cùng tham gia cuộc đấu giá.

6. Thông tin tài khoản nộp tiền đặt trước:

- Tên tài khoản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hưng Yên

- Số tài khoản: 1181000180473

- Tại: Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hưng Yên - Phòng giao dịch Phố Hiến *(ABbank số 6 Nguyễn Thiện Thuật)*

Điều 8. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Người đã nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ, đã nộp tiền đặt trước theo quy định thì đủ điều kiện được tham gia đấu giá và có các quyền lợi sau:

- Được cấp 01 thẻ tham gia đấu giá tương ứng với một Phiếu đăng ký đấu giá;

- Được giải thích, hướng dẫn những vấn đề liên quan đến thửa/lô đất đấu giá;

- Được uỷ quyền cho 01 người khác thay mình tham gia đấu giá. Người uỷ quyền phải viết giấy uỷ quyền hoặc hợp đồng ủy quyền có chữ ký của 2 người và có lời chứng thực của chính quyền địa phương nơi cư trú *(UBND cấp xã, phường)* hoặc **có lời chứng thực của cấp có thẩm quyền. Lưu ý: Người được ủy quyền phải là người không đăng ký tham gia đấu giá *(Không có tên trong danh sách người tham gia đấu giá).***

2. Người được ủy quyền:

- Chỉ được nhận sự ủy quyền của 01 người đã đăng ký tham gia đấu giá;

- Phải điền thông tin của người đã ủy quyền vào phiếu trả giá;

- Trong trường hợp phiếu trả giá ghi số tiền hợp lệ, nhưng ghi nhầm thông tin của bản thân mình với thông tin của người đã ủy quyền cho mình, **thì sau khi Đấu giá viên công bố giá trả hợp lệ sẽ được hoàn thiện lại phiếu trả giá.**

Scanned with CamScanner

3. Người được tham gia đấu giá phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

- Nghiên cứu quy chế đấu giá, điền đầy đủ các thông tin vào phiếu trả giá, đối với thông tin "TRẢ GIÁ 01m^2 *(Một mét vuông)* **đất là" thì khách hàng có thể ghi trước hoặc ghi tại phiên đấu giá. Đến ngày tổ chức cuộc đấu giá mang phiếu trả giá đến địa điểm tổ chức cuộc đấu giá và làm theo sự hướng dẫn của người điều hành cuộc đấu giá;**

- Không mang điện thoại vào Phòng đấu giá. Trường hợp không có nơi an toàn để cất giữ điện thoại thì phải tắt nguồn điện, sau đó tự giác gửi lại Ban tổ chức cuộc đấu giá cất giữ, kết thúc cuộc đấu giá thì nhận lại;

- Tự tìm hiểu vị trí mặt bằng thửa/lô đất, diện tích, kích thước chiều dài, chiều rộng của thửa/lô đất tại thực địa và tìm hiểu qua bản vẽ quy hoạch chi tiết được niêm yết tại UBND phường Trần Hưng Đạo;

- Tự bảo mật thông tin về thửa/lô đất bản thân mình đã đăng ký, muốn mua. Không trao đổi, thông báo thông tin về thửa/lô đất với người cùng tham gia cuộc đấu giá *(Vì quyền lợi của bản thân mình, thực tế có 2 diễn biến thường xuyên xảy ra: Thứ nhất nếu nhiều người cùng đăng ký đấu giá thửa/lô đất thì tỷ lệ % trúng đấu giá của bản thân mình sẽ thấp; Thứ hai nếu có ít người đăng ký đấu giá thửa/lô đất nhưng trong số ít người đăng ký đấu giá thửa/lô đất đó lại có các khách hàng là người lướt sóng, buôn đất thì thông thường các khách hàng buôn đất này sẽ ép bản thân ta chi bồi dưỡng tiền... nếu không chi tiền thì sẽ không lên bỏ phiếu... như vậy thửa/lô đất đó không đủ điều kiện đấu giá)*;

- Khi đến đấu giá có trách nhiệm tự bảo quản, quản lý phương tiện, tài sản cá nhân và mang theo thẻ tham gia đấu giá và căn cước công dân; Giấy uỷ quyền tham gia đấu giá *(đối với người được người khác uỷ quyền tham gia đấu giá)* và mang ***bút mực xanh hoặc mực đen để ghi phiếu trả giá***;

- Đúng 13 giờ 45 phút ngày 18/11/2026 điểm danh khách hàng, 14 giờ 00 phút cùng ngày tổ chức đấu giá tại Hội trường A, UBND phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

Địa chỉ: Số 71 đường Trần Phú, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

- Chấp hành đúng các quy định của pháp luật và quy chế đấu giá;

- Không được nhận sự ủy quyền đấu giá của người cùng đăng ký tham gia đấu giá;

- Nếu trúng đấu giá phải ký nhận vào biên bản đấu giá, sơ đồ quy hoạch *(nếu có)* và **nộp trả lại Thẻ tham gia đấu giá ngay sau khi trúng đấu giá;**

- Nộp đúng thời hạn tiền sử dụng đất do trúng đấu giá, nộp lệ phí trước bạ, lệ phí khác *(nếu có)* theo quy định tại Điều 19 quy chế này;

- Sau khi được giao đất trúng đấu giá, phải thực hiện việc xây dựng theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật hiện hành.

Scanned with CamScanner

Điều 9. Những nội dung công bố trước khi tiến hành cuộc đấu giá:

1. Công bố tổng số thửa/lô đất đủ điều kiện đưa ra đấu giá;

2. Công bố tổng số thửa/lô đất có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

3. Công bố tổng số thửa/lô đất không có người đăng ký đấu giá;

4. Công bố tổng số khách hàng đăng ký tham giá các thửa/lô đất.

Lưu ý: ***Không công bố số lượng người đăng ký tham gia từng thửa/lô đất.***

Điều 10. Trình tự đấu giá

1. Cuộc đấu giá được tổ chức theo từng thửa/lô đất, thực hiện 01 vòng đấu. Người trả giá cao nhất của vòng đấu là người trúng đấu giá.

- Trong cùng một khoảng thời gian, Đấu giá viên có thể tổ chức bán đấu giá 01 thửa/lô đất hoặc tổ chức bán đấu giá nhiều thửa/lô đất *(được gọi là lượt đấu)*;

- Trường hợp Đấu giá viên tổ chức bán đấu giá nhiều thửa/lô đất, thì vẫn theo quy tắc khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá thửa/lô đất nào, thì chỉ được bỏ phiếu trả giá thửa/lô đất đó.

2. Khách hàng **không trúng đấu giá thì không được quyền tham gia đấu giá các lượt tiếp theo,** trừ trường hợp khách hàng mua nhiều hồ sơ và đã đăng ký nộp tiền đặt trước, tham gia đấu giá nhiều thửa/lô đất.

3. Thửa/lô đất đưa ra đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá trở lên, để đảm bảo quy định **số người tham gia đấu giá lớn hơn từ 01** ***(một)*** **đơn vị.**

Điều 11. Bỏ phiếu và kiểm phiếu trả giá

1. Cách thức ghi phiếu:

Người tham gia đấu giá dùng **phiếu trả giá đã được cấp, phát** khi mua hồ sơ đấu giá, chủ động mở quyển hồ sơ tìm **ví dụ mẫu ghi phiếu trả giá** để so sánh, kiểm tra lại độ chính xác việc mình ghi thông tin trên phiếu với **ví dụ mẫu.** Trường hợp kiểm tra thấy sai thì dơ tay ý kiến đề nghị đổi phiếu;

Thời gian **ghi giá trả và ghi lại** phiếu trả giá là 02 phút hoặc đến 15 phút. **Thời gian cụ thể do Đấu giá viên ấn định tại cuộc đấu giá;**

Trong khoảng thời gian này, người tham gia đấu giá xem xét giá khởi điểm và kết hợp với bước giá để trả giá. Ghi rõ ràng giá trả bằng số và bằng chữ vào phiếu trả giá, lên **gặp người quản lý thùng phiếu** để được hướng dẫn bỏ phiếu đúng **thùng phiếu** có thửa/lô đất mà bản thân mình đã đăng ký. *(khoảng thời gian qui định này không phân biệt người có nhiều thẻ tham gia đấu giá hay ít thẻ tham gia đấu giá tại từng lượt đấu giá);*

Scanned with CamScanner

Đối với người tham gia trả giá là người được uỷ quyền đi đấu thay thì thông tin trên phiếu phải ghi thông tin **của người đã đăng ký tham gia đấu giá,** riêng phần ký tên thì ghi: **người được uỷ quyền và ký tên mình.**

2. Thùng phiếu (01 thùng): Để bỏ phiếu trả giá đối với các thửa/lô đất đưa ra đấu giá.

3. Thời hạn nộp phiếu trả giá:

Sau khoảng thời gian 02 phút hoặc đến 15 phút nêu trên, người điều hành cuộc đấu giá sẽ bấm 02 hồi chuông;

- Hồi chuông thứ nhất: Nhắc người tham gia đấu giá chưa bỏ phiếu thì khẩn trương bỏ phiếu vào thùng phiếu;

- Hồi chuông thứ hai kết thúc: Chấm dứt việc bỏ phiếu.

4. Ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu trả giá của lượt đấu, người điều hành cuộc đấu giá sẽ kiểm tra phiếu cụ thể của từng người và công bố kết quả ngay trong lượt đấu, có sự chứng kiến của ít nhất 01 người trong số những người tham gia đấu giá.

Khách hàng được mời lên chứng kiến và đã chứng kiến thì phải thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm ký hoàn thiện biên bản đấu giá.

Điều 12. Xác định kết quả đấu giá

1. Phiếu không hợp lệ: Là phiếu vi phạm một trong các quy định sau:

- Ghi tên ***Thửa/lô đất số...*** trên phiếu bằng chữ và bằng số không trùng khớp nhau;

- Phiếu trả giá thửa/lô đất khác không phải thửa/lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá;

- Phiếu không đóng dấu của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản;

- Số tiền ghi trên phiếu không phải là tiền Việt Nam đồng;

- Số tiền ghi trên phiếu bằng chữ và bằng số không trùng khớp nhau;

- Không ghi rõ họ, tên của người tham gia đấu giá;

* Phiếu ghi thiếu thông tin, ghi sai thông tin hoặc phiếu bị tẩy, sửa, gạch, xoá, rách. *Trường hợp này do Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá quyết định phiếu hợp lệ hoặc quyết định phiếu không hợp lệ;*

Phiếu không hợp lệ không được xét trúng đấu giá nhưng được nhận lại tiền đặt trước.

2. Phiếu hợp lệ: Là phiếu không bị vi phạm các quy định nêu ở khoản 1 kể trên.

3. Nguyên tắc xác định người trúng đấu giá

3.1 Giá trả hợp lệ phải ít nhất bằng giá khởi điểm của lô đất đưa ra đấu giá; đối với lô đất áp dụng bước giá thì giá trả hợp lệ phải ít nhất bằng giá khởi điểm của lô đất đưa ra đấu giá cộng với ít nhất 01 lần bước giá áp dụng cho lô đất đó.

Scanned with CamScanner

3.2 Giá trúng đấu giá là giá trả cao nhất; đối với lô đất áp dụng bước giá thì giá trúng đấu giá không thấp hơn giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 lần bước giá.

Ví dụ đối với lô đất áp dụng bước giá: Giá khởi điểm Lô 32; Lô 33; Lô 34 tiểu khu D5 là: 22.700.000 đồng/m², bước giá 300.000 đồng/m².

Giá trả hợp lệ Lô 32; Lô 33; Lô 34 tiểu khu D5 phải trả ít nhất từ: 22.700.000 đồng/m² + 300.000 đồng/m² = 23.000.000 đồng/m²

Người trúng đấu giá là khách hàng có giá trả cao nhất; đối với lô đất áp dụng bước giá thì người trúng đấu giá là khách hàng có giá trả cao nhất và không thấp hơn giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 lần bước giá

4. Trong lượt đấu, nếu một thửa/lô đất có từ 02 người trở lên trả giá cao nhất bằng nhau thì Đấu giá viên hỏi ý kiến những người đó để thực hiện một trong ba trường hợp sau:

- Trường hợp thứ nhất: Tất cả mọi người có giá trả cao nhất bằng nhau đều đồng ý đấu giá tiếp thì Đấu giá viên phát phiếu trả giá cho những người đó tiếp tục trả giá để chọn ra người có giá trả cao nhất trúng đấu giá. *Quy trình đấu giá tiếp được thực hiện theo quy định tại khoản 3; khoản 4 Điều 3; Điều 11 và khoản 3 Điều 12 Quy chế này.* Nếu phiếu trả giá của tất cả mọi người không hợp lệ thì thực hiện rút thăm;

- Trường hợp thứ hai: Có ít nhất 01 người đồng ý tiếp tục trả giá bằng bỏ phiếu thì Đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó. Nếu giá trả của người đó cao hơn giá trả cao nhất bằng nhau đã công bố thì Đấu giá viên công bố người đó trúng đấu giá. *Quy trình đấu giá tiếp được thực hiện theo quy định tại khoản 3; khoản 4 Điều 3; Điều 11 và khoản 3 Điều 12 Quy chế này.* Nếu phiếu trả giá của người đó không hợp lệ thì thực hiện rút thăm;

- Trường hợp thứ ba: Tất cả mọi người có giá trả cao nhất bằng nhau không đồng ý đấu giá tiếp thì Đấu giá viên tổ chức rút thăm để xác định người trúng đấu giá. *Người không lên rút thăm sẽ được coi là: "**rút lại giá đã trả**" và bị mất tiền đặt trước.*

5. Trong lượt đấu giá một hoặc nhiều thửa/lô đất đã có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá, nhưng khi trả giá chỉ có 01 người tham gia bỏ phiếu, thì thửa/lô đất đó hoặc các thửa/lô đất đó không đáp ứng đủ điều kiện đấu giá *(điểm a, khoản 1, Điều 49 Luật Đấu giá tài sản)*, sẽ không được thực hiện công bố giá và được để lại đấu giá vào dịp khác.

6. Trong lượt đấu giá một hoặc nhiều thửa/lô đất đã có nhiều người bỏ phiếu trả giá nhưng chỉ có 01 người bỏ phiếu trả giá hợp lệ *(phiếu trả giá của những người khác đều không hợp lệ)* thì thửa/lô đất đó hoặc các thửa/lô đất đó không đáp ứng đủ điều kiện đấu giá *(điểm c, khoản 6, Điều 125 Luật Đất đai)*, sẽ không được thực hiện công bố giá và được để lại đấu giá vào dịp khác.

Điều 13. Truất quyền tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá khi có một trong các hành vi vi phạm sau đây, sẽ bị truất quyền đấu giá :

Scanned with CamScanner

a) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá, **tự ý đi lên khu vực đang kiểm phiếu**; không chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên;

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

c) Thông đồng, móc nối với 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;

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) Rút lại giá đã trả.

2. Người có hành vi vi phạm tại khoản 1 Điều này, Đấu giá viên có thể nhắc nhở hoặc lập ngay biên bản truất quyền tham gia đấu giá. Người bị truất quyền tham gia đấu giá thì **bị mất tiền đặt trước.**

Điều 14. Từ chối mua tài sản, từ chối ký biên bản khi trúng giá

Người tham gia đấu giá đã trả giá trúng đấu giá nhưng từ chối mua thửa/lô đất trúng đấu giá, không nộp tiền trúng đấu giá hoặc không ký biên bản thì kết quả trúng đấu giá thửa/lô đất đó sẽ bị huỷ. Người từ chối mua thửa/lô đất, từ chối ký biên bản khi trúng giá thì **bị mất tiền đặt trước.**

Điều 15. Kết quả trúng đấu giá

Kết quả trúng đấu giá được lập thành biên bản đấu giá. Kết thúc cuộc bán đấu giá chậm nhất không quá 03 ngày làm việc, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản bàn giao Biên bản đấu giá và các tài liệu liên quan để Bên A *(UBND phường Trần Hưng Đạo)* tổng hợp kết quả trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá. Sau khi có kết quả phê duyệt, Chi cục thuế cấp có thẩm quyền tiến hành thông báo cho người trúng đấu giá để người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính *(nộp tiền sử dụng đất)*.

Điều 16. Không được nhận lại tiền đặt trước

Những người được tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không được nhận lại tiền đặt trước. Số tiền này được nộp vào ngân sách Nhà nước:

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do vi phạm quy định tại Điều 13 nêu trên;

3. Từ chối ký biên bản khi trúng đấu giá;

4. Rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá *(không nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn quy định trong thông báo)*.

Điều 17. Hủy kết quả đấu giá

Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất sẽ bị hủy bỏ trong các trường hợp sau đây:

1. Phát hiện thấy người trúng đấu giá đã thông đồng, dìm giá, ép giá;

2. Hết thời hạn nộp tiền trúng đấu giá *(người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá)*.

3. Kết quả đấu giá bị huỷ do cấp có thẩm quyền quyết định;

4. Kết quả bán đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của Bộ luật dân sự.

Điều 18. Thời gian, địa điểm nhận lại tiền đặt trước

1. Khách hàng không trúng đấu giá, nếu không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 16 nêu trên thì được nhận lại tiền đặt trước.

- Thời gian trả tiền đặt trước: Trong ngày 23/112026;

- Hình thức trả tiền đặt trước: chuyển trả vào tài khoản khách hàng đã cung cấp trong **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;**

Nếu khách hàng có nhu cầu thay đổi tài khoản nhận lại tiền đặt trước thì: Ghi rõ tên tài khoản của người tham gia đấu giá; số tài khoản; tên ngân hàng có tài khoản vào giấy ngân hàng đã xác nhận nộp tiền đặt trước sau đó gửi cho Tổ chức đấu giá sau giờ Đấu giá viên tuyên bố kết thúc phiên đấu giá.

Điều 19. Nộp tiền trúng đấu giá và giao nhận quyền sử dụng đất

1. Quy tắc tính tiền trúng đấu giá như sau:

$$\text{Tổng số tiền phải nộp} = \text{Diện tích thửa/lô đất trúng đấu giá} \times \text{Giá trúng đấu giá}$$

2. Trong trường hợp người tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước *(tiền đặt cọc)* mà trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua;

3. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của Thuế cơ sở 8 tỉnh Hưng Yên trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận thông báo;

- 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;

- Nộp đầy đủ lệ phí trước bạ đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các loại phí khác *(nếu có)* theo quy định pháp luật hiện hành trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Việc giao nhận kích thước, diện tích quyền sử dụng đất tại thực địa có thể nhỏ hơn 3% so với kích thước, diện tích quyền sử dụng đất trong hồ sơ mời tham gia đấu giá. Phần kích thước, diện tích quyền sử dụng đất bị thiếu khách hàng sẽ được hoàn trả lại tiền.

Điều 20. Khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm

1. Cá nhân, tổ chức có quyền khiếu nại đối với quyết định, hành vi của Tổ chức đấu giá tài sản khi có căn cứ cho rằng quyết định, hành vi đó đã vi phạm quy định và xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình;

2. Mọi ý kiến khiếu nại của người tham gia đấu giá *(nếu có)* được nêu và giải quyết trong cuộc đấu giá. ***Tổ chức đấu giá sẽ không chịu trách nhiệm đối với các ý kiến, khiếu nại của người tham gia đấu giá sau khi cuộc đấu giá đã kết thúc;***

3. Việc giải quyết khiếu nại, tố cáo thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Yêu cầu cán bộ, viên chức của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp tỉnh Hưng Yên và khách hàng tham gia đấu giá tài sản thực hiện nghiêm các quy định của Pháp luật và các quy định tại Quy chế này./.

Nơi nhận:
- Viên chức Trung tâm DVĐGTS;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT; Hồ sơ đấu giá;

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ TƯ PHÁP TỈNH HƯNG YÊN
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Bùi Quang Anh

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC THAM KHẢO

Thông tin về các lô đất đấu giá tại Phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên

(Phiên bản đấu giá ngày 18/11/2026)

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

ĐVT: đồng

TT	Lô đất số	Diện tích (m²)	Mật độ xây dựng	Giá khởi điểm 1 mét vuông	Thành tiền theo giá khởi điểm	Bước giá (VNĐ)	Tiền đặt trước (Đặt cọc)	Phí hồ sơ tham gia đấu giá
1	25	97,5	92,5%	22.700.000	2.213.250.000	Không áp dụng	442.000.000	200.000
2	26	102,6	89,5%	22.700.000	2.329.020.000	Không áp dụng	465.000.000	200.000
3	27	108,0	88,4%	22.700.000	2.451.600.000	Không áp dụng	490.000.000	200.000
4	28	113,3	87,3%	22.700.000	2.571.910.000	Không áp dụng	514.000.000	200.000
5	29	119,4	86,1%	22.700.000	2.710.380.000	Không áp dụng	542.000.000	200.000
6	32	89,9	100,0%	22.700.000	2.040.730.000	300.000	408.000.000	200.000
7	33	90,0	100,0%	22.700.000	2.043.000.000	300.000	408.000.000	200.000
8	34	89,8	100,0%	22.700.000	2.038.460.000	300.000	407.000.000	200.000

Scanned with CamScanner