

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2025.

QUY CHẾ
CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG 13 LÔ ĐẤT Ở TẠI
KHU DÂN CƯ QUỲNH NGỌC, XÃ NGỌC LÂM, TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 năm 2015;

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

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

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 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 761/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Ngọc Lâm về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên (13 lô đất);

Căn cứ Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Ngọc Lâm về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên (13 lô đất);

Căn cứ Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Ngọc Lâm về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 394/HĐDV ngày 17/10/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2, trực thuộc Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng (Gọi tắt là Trung tâm). Trung tâm ban hành quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí quy hoạch khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên với nội dung như sau:

MỤC I - NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ

- Người tham gia đấu giá xuất trình Căn cước công dân hoặc hộ chiếu khi điểm danh vào hội trường đấu giá;
- Khi vào hội trường đấu giá, Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí theo số thứ tự danh sách đăng ký và tuân thủ theo sự điều hành của đấu giá viên, giữ trật tự chung không tự ý đi lại lộn xộn hoặc ra ngoài cho đến kết thúc phiên đấu giá;
- Người tham gia đấu giá không sử dụng điện thoại, không ghi âm, chụp ảnh hoặc ghi hình và các phương tiện thông tin khác trong hội trường đấu giá (trừ trường hợp Trung tâm mời);
- Người tham gia đấu giá trúng đấu giá ký biên bản đấu giá dưới sự hướng dẫn của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá hoặc cán bộ Trung tâm.

MỤC II - QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

I. Những quy định chung:

Điều 1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá do Trung tâm ban hành, gồm:

- Quy chế cuộc đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá kèm phong bì để niêm phong (*Mỗi một phiếu trả giá tương ứng với một lô đất tham gia đấu giá*);
- Giấy xác nhận nộp phiếu trả giá.

Điều 2. Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp cho Trung tâm các giấy tờ đúng thời gian quy định tại Quy chế này bao gồm:

1. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Trung tâm phát hành: Trong phiếu phải ghi các thông tin: Họ và tên, số Căn cước công dân hoặc hộ chiếu, địa chỉ thường trú, số điện thoại, tài khoản cá nhân (nếu có), số lượng lô đất đăng ký đấu giá và ghi rõ bằng số của lô đất đăng tham gia ký đấu giá, ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá.

2. Căn cước công dân/hộ chiếu bản sao hoặc photocopy (còn thời hạn).

3. Nộp phiếu trả giá, trong phiếu trả giá phải ghi các thông tin: Họ và tên, số căn cước công dân hoặc hộ chiếu, địa chỉ thường trú, ghi rõ lô đất đăng ký tham gia đấu giá bằng số tương tự như trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá. Phần trả giá phải ghi cả bằng số và bằng chữ.

4. Giấy xác nhận nộp phiếu trả giá, phải ghi nội dung: Họ và tên, địa chỉ của người tham gia đấu giá, số lượng phiếu (*ghi số 01, hoặc 05, hoặc 10 tùy theo số lượng phiếu nộp lại*).

II. Những quy định cụ thể:

Điều 3. Tài sản đấu giá

1. **Đấu giá** quyền sử dụng 1.752,20 m² đất ở được chia thành 13 lô tại điểm quy hoạch khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.

(Số lượng và ký hiệu của lô đất đưa ra đấu giá có bảng kê chi tiết tại Quy chế này).

2. Giải thích các ký hiệu và cách viết:

- Ký hiệu “LK” có nghĩa là Liên kê hay gọi là dãy (khu) liên kê;
- Ký hiệu LK-03 có nghĩa là Liên kê ba hay gọi là dãy (khu) liên kê ba.

- **Cách ghi ký hiệu của Dãy (Khu), lô đất:**

+ Ví dụ: LK-14 thì có các cách ghi như sau: LK-14, LK14, LK 14, LK14, LK 14, LK-14 tương tự cho liên kê “LK” còn lại.

+ Tại các dãy LK, có các lô được đánh từ số 1 đến số 9, có thể ghi là 1, 2, ...9 hoặc cũng có thể ghi 01, 02, ..., 09.

3. Thông báo công khai, niêm yết việc đấu giá tài sản:

Trung tâm thông báo công khai việc đấu giá và niêm yết thông báo đấu giá tài sản:

- Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định pháp luật, Đài Phát thanh khu vực Quỳnh Phụ, Đài Truyền thanh xã Ngọc Lâm và trên Công thông tin Quốc gia về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp.

- Niêm yết tại trụ sở UBND xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên (UBND xã Quỳnh Ngọc cũ),

địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên và tại trụ sở Trung tâm.

Điều 4. Cách thức đăng ký, thời gian, địa điểm xem tài sản, bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Trong giờ hành chính ngày làm việc từ ngày 20/10/2025 đến ngày 22/10/2025 tại điểm quy hoạch khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên *(nơi có tài sản)*.

Người đăng ký tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản, trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không xem tài sản thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá trị, thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có), không có quyền khiếu nại về việc này.

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Bắt đầu từ 08 giờ ngày 20/10/2025, kết thúc lúc 11 giờ 00 phút ngày 03/11/2025 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Ngọc Lâm (UBND xã Quỳnh Ngọc cũ), tỉnh Hưng Yên, địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên và tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2, địa chỉ: số 7/109 phố phạm Ngũ Lão, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng *(trong giờ hành chính ngày làm việc)*.

- Người ghi tên trong phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trong phiếu trả giá và trong giấy nộp tiền đặt trước.

3. Đăng ký tham gia đấu giá:

a. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 08 giờ ngày 20/10/2025, kết thúc lúc 16 giờ 00 phút ngày 03/11/2025 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Ngọc Lâm (UBND xã Quỳnh Ngọc cũ), tỉnh Hưng Yên, địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên *(trong giờ hành chính ngày làm việc)*.

- Người ghi tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá phải là người đứng tên trong phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, trong phiếu trả giá và giấy nộp tiền đặt trước.

b. Thời gian, địa điểm tiếp nhận phiếu trả giá: Bắt đầu từ 08 giờ ngày 03/11/2025, kết thúc lúc 16 giờ 00 phút ngày 03/11/2025 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Ngọc Lâm (UBND xã Quỳnh Ngọc cũ), tỉnh Hưng Yên, địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên *(trong giờ hành chính)*.

c. Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 08 giờ ngày 20/10/2025, kết thúc lúc 16 giờ 00 phút ngày 03/11/2025.

4. Cách thức đăng ký: Đăng ký trực tiếp với Trung tâm *(trong giờ hành chính)*.

Điều 5. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- Thời gian: Vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 06/11/2025 tại Nhà văn hóa xã Ngọc Lâm (xã Quỳnh Ngọc cũ), tỉnh Hưng Yên, địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên.

Người tham gia đấu giá phải có mặt lúc 07 giờ 00 phút ngày 06/11/2025 tại Nhà văn hóa xã Ngọc Lâm (xã Quỳnh Ngọc cũ), tỉnh Hưng Yên, địa chỉ: Thôn Quỳnh Lang, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên để điểm danh *(gọi tên)*, làm các thủ tục trước khi công bố giá nếu người tham gia đấu giá không có mặt để làm thủ tục theo quy định thì coi như từ bỏ không tham gia đấu giá, số tiền đặt trước không được lấy lại và được sung quỹ Nhà nước theo quy định *(trừ trường hợp bất khả kháng)*.

- Trong trường hợp có sự thay đổi về địa điểm hoặc thời gian tổ chức đấu giá thì Trung tâm sẽ thông báo cụ thể.

(Lưu ý: Người tham gia đấu giá có mặt tại buổi công bố kết quả trả giá yêu cầu mang theo Căn cước công dân đang sử dụng “còn hiệu lực”).

Trường hợp cá nhân uỷ quyền cho người khác thay mặt mình trả giá hoặc dự phiên đấu giá thì phải uỷ quyền bằng văn bản có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Cơ quan công chứng hoặc UBND cấp xã).

Điều 6. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá, tiền hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá

1. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá

Căn cứ Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Lâm về việc phê duyệt giá khởi điểm, cụ thể:

a. Giá khởi điểm, với các mức giá cho 01 m²: từ 4.032.000 đồng/m² đến 7.722.000 đồng/m².

b. Các mức giá không bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đã được đầu tư hạ tầng giao thông hoàn chỉnh.

2. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Các lô có giá khởi điểm cả lô dưới 01 tỷ: 100.000 đồng/hồ sơ/01 lô đất.

- Các lô có giá khởi điểm cả lô từ 01 tỷ trở lên: 200.000 đồng/hồ sơ/01 lô đất;

Tiền mua hồ sơ được trả lại trong trường hợp: những người đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện tại lô đất đưa ra đấu giá nhưng không thực hiện được

3. Tiền đặt trước: Được quy định cụ thể tại quy chế đấu giá này cho từng lô đất.

3.1. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp vào tài khoản ngân hàng của Trung tâm bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo nội dung sau:

- **Đơn vị thụ hưởng:** Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2.

- **Số tài khoản:** 3406201007056 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quỳnh phụ Bắc Thái Bình.

- Nội dung nộp tiền người đăng ký tham gia đấu giá phải ghi rõ:

+ Họ và tên của người đăng ký tham gia đấu giá; số Căn cước công dân;

+ Ký hiệu của lô đất tham gia đấu giá: ghi rõ số của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

+ Địa chỉ (xã) của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- **Ví dụ:** Ông Nguyễn Văn A, có số CCCD 034000012345 đăng ký tham gia đấu giá dãy LK-01, lô đất số 3 thì ghi như sau:

Nguyễn Văn A CCCD số 034000012345 nộp tiền LK-01 lô 3 Ngọc Lâm

3.2. Yêu cầu khi nộp tiền đặt trước:

Nội dung trong giấy nộp tiền phải ghi rõ, Phải ghi đầy đủ các nội dung sau thì mới đủ điều kiện tham gia đấu giá:

- Họ và tên của người tham gia đấu giá như đã đăng ký ở phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá;

- Số tiền nộp đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;

- Ghi rõ vị trí lô đất đấu giá thuộc “LK” nào, ghi rõ số của lô đất đăng ký tham gia đấu giá, không được viết tắt (Ghi dãy trước, lô sau);

- Địa chỉ: (xã) của lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

Ví dụ: Ông Nguyễn Văn A, có số CCCD 034000012345 đăng ký tham gia đấu giá dãy LK-01, lô đất số 3 thì ghi như sau:

+ Cách ghi đúng

Nguyễn Văn A CCCD số 034000012345 nộp tiền LK-01 lô 3 Ngọc Lâm

+ Cách ghi không đúng: Những nội dung có gạch chân bị ghi sai, hoặc ghi thiếu, hoặc ghi không đúng như hướng dẫn (*Cách ghi dãy, lô như hướng dẫn tại khoản 2, Điều 3 của Quy chế cuộc đấu giá*).

- Nội dung nộp tiền không được thay đổi, điều chỉnh, bổ sung khi tiền đặt trước đã vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản số 2.

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tách riêng theo từng lô đất đã đăng ký, không nộp gộp cho nhiều lô đất trên cùng 01 lệnh chuyển tiền hoặc cùng 01 ủy nhiệm chi vào Tài khoản ngân hàng của Trung tâm, trường hợp nộp gộp tiền đặt trước cho nhiều lô đất đăng ký thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

- Tài khoản ngân hàng của Trung tâm nhận được đủ số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá đúng theo thời gian quy định tại quy chế này mới đảm bảo hợp lệ (*Căn cứ thời gian theo giấy báo có do ngân hàng cung cấp*). Trường hợp quá thời hạn theo quy định thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

3.3. Xử lý tiền đặt trước:

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Trường hợp không trúng đấu giá sẽ được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá (*phí chuyển tiền do người không trúng đấu giá chịu*).

4. Bảng kê chi tiết ký hiệu/lô đất, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ của các lô đất đấu giá:

Stt	Ký hiệu /Lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ (đồng/h.sơ)	Tiền đặt trước (đồng/lô đất)	Ghi chú
			đồng/m2	đồng/lô đất			
	LK-01	177,40					
1	3	177,40	7.722.000	1.369.882.800	200.000	273.976.000	Lô góc
	LK-08	162,50					
2	3	162,50	7.020.000	1.140.750.000	200.000	228.150.000	
	LK-09	175,90					
3	1	175,90	6.072.000	1.068.064.800	200.000	213.612.000	Lô góc
	LK-14	1.236,40					
4	5	120,00	4.032.000	483.840.000	100.000	96.768.000	
5	6	120,00	4.032.000	483.840.000	100.000	96.768.000	
6	7	120,00	4.032.000	483.840.000	100.000	96.768.000	

Stt	Ký hiệu / Lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Giá khởi điểm		Tiền hồ sơ (đồng/h.sơ)	Tiền đặt trước (đồng/lô đất)	Ghi chú
			đồng/m ²	đồng/lô đất			
7	8	120,00	4.032.000	483.840.000	100.000	96.768.000	
8	11	120,00	4.032.000	483.840.000	100.000	96.768.000	
9	12	120,00	4.032.000	483.840.000	100.000	96.768.000	
10	18	138,20	6.072.000	839.150.400	100.000	167.830.000	Lô góc
11	19	138,20	6.072.000	839.150.400	100.000	167.830.000	Lô góc
12	20	120,00	4.032.000	483.840.000	100.000	96.768.000	
13	21	120,00	4.032.000	483.840.000	100.000	96.768.000	
Tổng 13 lô		1.752,20		9.127.718.400		1.825.542.000	

Điều 7. Đối tượng, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 điều 125 của Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu sử dụng làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản số năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024.

- Chấp nhận và tuân thủ nội dung Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành khi đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 8. Đối tượng không được tham gia đấu giá (quy định tại khoản 4 điều 38 Luật đấu giá tài sản), cụ thể:

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

1. 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;

2. 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;

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.

Điều 9. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá đủ điều kiện để tham gia đấu giá phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá khi đến mua hồ sơ mời tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân hoặc các giấy tờ tùy thân khác có dán ảnh cho cán bộ Trung tâm, tiếp nhận đăng ký mua hồ sơ mời tham gia đấu giá đến 11 giờ ngày 03/11/2025;

- Một người có quyền đăng ký tham gia đấu giá một hoặc tất cả các lô, nhưng mỗi lô chỉ được đăng ký 01 hồ sơ.

2. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá: theo Điều 2 của Quy chế cuộc đấu giá này.

a. Yêu cầu khi ghi phiếu đăng ký tham gia đấu giá:

- Trong phiếu phải ghi đầy đủ các thông tin theo yêu cầu: Họ và tên; số Căn cước công dân, ngày cấp, nơi cấp; địa chỉ thường trú; số điện thoại; số tài khoản (nếu có); ghi rõ số của lô đất đấu giá bằng số; ký ghi rõ họ và tên.

- Phần nội dung vị trí lô đất đăng ký tham gia đấu giá phải ghi rõ ràng ở mặt sau của phiếu, không được gạch, tẩy, xóa, sửa chữa.

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá có 2 mặt nội dung, người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ thông tin theo yêu cầu trong phiếu.

- **Ví dụ:** Tại vị trí dãy LK-14, đăng ký tham gia đấu giá 03 lô đất, gồm các lô 5, 6, 7 thì viết các số 5, 6, 7 vào các ô tại vị trí dãy LK-14 ở mặt sau của phiếu đăng ký.

Lô: 5	Lô: 6	Lô: 7	Lô:					
-------	-------	-------	-----	--	--	--	--	--

+ Trường hợp đăng ký tham gia đấu giá hết các lô đất thì viết số của các lô đất vào các ô đăng ký;

b. Yêu cầu khi ghi nội dung trên phiếu giá:

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và thời gian tổ chức phiên đấu giá;

- Phải ghi đầy đủ các thông tin tương tự như trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Họ và tên; Số Căn cước công dân; địa chỉ thường trú; ký ghi rõ họ và tên; ghi rõ dãy và số của lô đất đấu giá bằng số và phải ghi rõ ràng không được gạch, tẩy, xóa, sửa chữa.

- Phần trả giá phải ghi cả trả giá bằng số và trả giá bằng chữ (*giá trả cho 01m² quyền sử dụng đất*).

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, tự niêm phong để bảo mật thông tin, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và nộp trực tiếp phiếu trả giá đã dán kín cho Trung tâm để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

- **Ví dụ 1:** Người đăng ký tham gia đấu giá, có đăng ký tham gia đấu giá tại dãy LK-01, lô số 3. Khi viết vị trí đăng ký tham gia đấu giá phải ghi như sau:

Dãy LK-01	Lô: 3
-----------	-------

- **Ví dụ 2:** Người đăng ký tham gia đấu giá, có đăng ký tham gia đấu giá tại dãy LK-14, lô số 5. Khi viết vị trí đăng ký tham gia đấu giá phải ghi như sau:

Dãy LK-14	Lô: 5
-----------	-------

+ Trường hợp đăng ký tham gia đấu giá ở vị trí khác cũng tương tự như vậy.

3. Nộp tiền đặt trước: Người đăng ký tham gia đấu giá lô đất nào thì phải nộp số tiền đặt trước tương ứng cho lô đất đó đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này.

4. Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác,

trung thực thông tin khi mua hồ sơ và trong hồ sơ của mình nộp cho Trung tâm, địa chỉ thường trú phải ghi theo địa danh hành chính mới sáp nhập từ 01/7/2025.

Điều 10. Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nếu vi phạm một trong những điều kiện sau thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá:

- Vị trí đăng ký tham gia đấu giá trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trên giấy nộp tiền đặt trước không đúng với vị trí đăng ký khi đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá (*Cụ thể, trong hồ sơ tham gia đấu giá có vị trí đăng ký tham gia đấu giá cho lô đất có giá khởi điểm cả lô đất dưới 1 tỷ đồng và có vị trí đăng ký cho cả lô đất từ 1 tỷ đồng trở lên. Thì khi mua hồ sơ tham gia đấu giá, khi đã đăng ký tham gia đấu giá vị trí các lô đất có giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở lên, sẽ không được thay đổi sang vị trí các lô đất có giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trong giấy nộp tiền đặt trước và cho trường hợp ngược lại*).
- Số tiền đặt trước của lô đất đăng ký tham gia đấu giá nộp không đúng với quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này (*nộp thừa hoặc nộp thiếu*);
- Số tiền đặt trước nộp gộp cho nhiều lô đất trong cùng 01 lệnh chuyển tiền hoặc trong 01 ủy nhiệm chi;
- Trong nội dung nộp tiền ghi không đủ thông tin họ và tên của người tham gia đấu giá;
- Trong nội dung nộp tiền không ghi số Căn cước công dân;
- Trong nội dung nộp tiền không ghi rõ ràng, đầy đủ ký hiệu dãy "LK" hoặc ghi không đúng ký hiệu "số" của lô đất hoặc ghi thiếu chữ "Lô" của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;
- Phải ghi dãy trước, lô sau, nếu ghi lô trước, dãy sau là không hợp lệ;
- Trong nội dung nộp tiền không ghi địa chỉ (thôn) của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;
- Nộp tiền đặt trước không đúng với thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này (*Căn cứ thời gian theo giấy báo có do Ngân hàng cung cấp*);
- Các thông tin nộp tiền đặt trước của lô đất đăng ký tham gia đấu giá không đúng với thông tin của phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá ghi thiếu một trong những thông tin sau: Họ và tên, số CCCD hoặc địa chỉ của người tham gia đấu giá, hoặc không ký và ghi rõ họ và tên của người tham gia đấu giá hoặc không ghi rõ số của lô đất hoặc gạch, tẩy, xóa, sửa chữa vị trí lô đất đăng ký tham gia đấu giá thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá;
- Trường hợp người đứng tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trong phiếu trả giá và giấy nộp tiền đặt trước nhưng không đúng với người ghi tên trong phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá;
- Không nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá.

Điều 11. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

Tại phiên đấu giá, mỗi lô đất đấu giá chỉ được tiến hành khi có ít nhất từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

Điều 12. Hình thức, phương thức đấu giá

1. **Hình thức đấu giá:** Trả giá bằng bỏ phiếu gián tiếp cho từng lô đất.

2. **Phương thức đấu giá:** theo phương thức trả giá lên và trả giá cho 01m² quyền sử

dụng đất của lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- 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 từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Phát số cho người tham gia đấu giá; Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá; Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

- Công bố người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá cao nhất hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm;

- Yêu cầu người trúng đấu giá phải ở lại ký biên bản theo hướng dẫn của cán bộ Trung tâm. Nếu người trúng đấu giá không ở lại ký biên bản thì coi như từ chối mua;

- Yêu cầu người trúng đấu giá kê khai và làm thủ tục với Thuế cơ sở 6 tỉnh Hưng Yên (xuất trình Căn cước công dân đang sử dụng để cơ quan thuế xác định Mã số thuế).

Điều 13. Phiếu trả giá, xử lý các trường hợp cụ thể

1. Phiếu trả giá hợp lệ phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

- Phiếu trả giá do Trung tâm phát hành;

- Trong phiếu trả giá phải ghi các thông tin họ và tên, địa chỉ, số CCCD, ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá (Như thông tin ở phiếu đăng ký tham gia đấu giá);

- Phần trả giá trong phiếu trả giá phải ghi số tiền đã trả đầy đủ, rõ ràng bằng số và bằng chữ và đúng với quy định tại quy chế này (giá trả cho 01m² quyền sử dụng đất).

2. Phiếu trả giá không hợp lệ gồm các trường hợp sau:

- Phiếu trả giá không phải là phiếu do Trung tâm phát hành;

- Phần ghi nội dung vị trí đăng ký tham gia đấu giá có gạch, tẩy, xóa, sửa chữa;

- Vị trí lô đất đăng ký tham gia đấu giá trong phiếu trả giá không trùng khớp với vị trí lô đất đăng ký trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

- Trong phiếu trả giá ghi từ 2 vị trí lô đất đăng ký tham gia đấu giá trở lên;

- Vị trí lô đất đăng ký tham gia đấu giá trong phiếu trả giá, trong phiếu đăng ký, trong giấy nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá không trùng với vị trí đã đăng ký khi mua hồ sơ tham gia đấu giá (Cụ thể: có 2 vị trí đăng ký mua hồ sơ tham gia đấu giá cho các lô đất có giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng và các lô đất có giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở lên. Khi mua hồ sơ tham gia đấu giá ở vị trí lô đất có giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở lên thì trong phiếu đăng ký, trong phiếu trả giá và trong giấy nộp tiền đặt trước cũng phải tương ứng với các lô đất có giá khởi điểm 1 tỷ đồng trở lên, không được chuyển vị trí tham gia đấu giá trong phiếu đăng ký, trong phiếu trả giá và trong giấy nộp tiền đặt trước sang lô đất có giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng và trong trường hợp ngược lại);

- Trường hợp trong phiếu trả giá ghi mức giá trả của phần ghi bằng chữ nhưng ghi

không rõ ràng hoặc viết thêm các ký tự lạ hoặc vừa ghi bằng số và vừa ghi bằng chữ;

- Trường hợp phiếu trả giá ghi mức giá trả cho cả lô đất;
- Phiếu trả giá trả dưới giá khởi điểm của lô đất đăng ký tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá không ghi họ và tên hoặc không ghi địa chỉ hoặc không ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá có mức giá trả ghi bằng số và ghi bằng chữ không khớp nhau;
- Phiếu trả giá chỉ ghi trả giá bằng số nhưng không ghi bằng chữ hoặc chỉ ghi bằng chữ nhưng không ghi bằng số;
- Phiếu không trả giá;
- Trường hợp người tham gia đấu giá có từ 2 phiếu trả giá trở lên cho cùng 01 lô đất;
- Thông tin trong phiếu giá ghi: Họ và tên; địa chỉ của người tham gia đấu giá không đúng với phiếu đăng ký tham gia đấu giá'

3. Xử lý các trường hợp cụ thể khác.

- Tại phiên đấu giá trường hợp người tham gia đấu giá vắng mặt vì lý do khách quan phải ủy quyền bằng văn bản cho người khác, văn bản ủy quyền có xác nhận của cấp có thẩm quyền và nộp cho Trung tâm chậm nhất đến trước khi mở Niêm phong hòm phiếu thì mới có giá trị, nếu nộp sau thời gian quy định trên coi như vắng mặt không có lý do từ trường hợp bất khả kháng;

- Đơn vị tiền tệ khi trả giá là Việt Nam đồng (VNĐ), trường hợp người tham gia đấu giá ghi phần trả giá bằng số và bằng chữ thiếu chữ đồng (VNĐ) thì mặc nhiên được hiểu là có chữ đồng (VNĐ) cuối cùng;

- Trường hợp tại lô đất đấu giá có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá, trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ thì lô đất đó không đủ điều kiện để thực hiện đấu giá;

- Tại phiên đấu giá nếu người 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 được tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng lời nói hay bằng bỏ phiếu. Trường hợp này nếu không có người trả giá tiếp thì lô đất đó đấu giá không thành (*Khoản 2 Điều 50 và điểm đ khoản 1 Điều 52 Luật đấu giá tài sản*);

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá, hình thức đấu giá do đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá quyết định. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; 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.

+ Bước giá đề đấu giá giữa những người cùng trả giá cao nhất để xác định người trúng đấu giá: Bước giá tối thiểu 50.000đ/m² (*Năm mươi nghìn đồng*);

- Tại cuộc đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận 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 thì lô (thửa) đất đấu giá không thành.

- Các trường hợp cụ thể khác phát sinh tại phiên đấu giá sẽ do đấu giá viên xử lý theo quy định của pháp luật sau khi tham khảo ý kiến của người có tài sản đấu giá.

Điều 14. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được lấy lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật đấu giá tài sản).

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện 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 đìm giá, nâng 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 (theo khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản).

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật này;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật này.

Điều 15. Được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau (Theo khoản 3, khoản 4 Điều 39 và khoản 1 Điều 51 Luật đấu giá tài sản).

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và 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.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này.

- Trường hợp người được xét trúng đấu giá bỏ sung từ chối kết quả trúng đấu giá.

* Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (được trừ vào tiền mua tài sản đấu giá).

Điều 16. Thời gian nộp tiền mua tài sản

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

Điều 17. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá

1. Trách nhiệm:

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của Thuế Cơ sở 6 tỉnh Hưng Yên, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước (Theo Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của UBND xã Ngọc Lâm).

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá liên hệ với UBND xã qua phòng Kinh tế xã để cung cấp thông tin cá nhân và hoàn thiện hồ sơ trúng đấu giá, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Quản lý các mốc giới lô đất trúng đấu giá sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí và lệ phí theo qui định nhà nước.

2. Quyền lợi:

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá: Giá khởi điểm, thông tin về khu đất đấu giá, thông báo đấu giá, thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá, quy chế, nội quy cuộc đấu giá;

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được hưởng các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành;

- Nhận bàn giao đất trên thực địa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành các thủ tục theo quy định.

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của Đấu giá viên - người điều hành cuộc đấu giá**1. Quyền của Đấu giá viên** (Theo khoản 1, điều 19 Luật đấu giá tài sản).

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá; xử lý các tình huống phát sinh tại phiên đấu giá bảo đảm nguyên tắc theo quy định tại Điều 6 của Luật đấu giá tài sản;
- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;
- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Đấu giá viên (theo khoản 2, điều 19 Luật đấu giá tài sản).

- Tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản quy định tại Luật này;
- Tuân theo Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về phiên đấu giá do mình thực hiện;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Xử lý vi phạm

Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan, người có tài sản đấu giá vi phạm thì áp dụng xử lý theo các Điều 69, Điều 70, Điều 71 Luật đấu giá tài sản.

Mọi chi tiết liên hệ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản số 2, địa chỉ: số 7/109 phố Phạm Ngũ Lão, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng. Điện thoại 0220.3845363 (Giải đáp về tiền đặt trước, số điện thoại: 0220.3845279).

Nơi nhận:

- Phòng K.tế xã Ngọc Lâm;
- Người mua hồ sơ;
- Lưu: H.sơ đấu giá, V.thư.



Hoàng Văn Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NGỌC LÂM

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

Số: 761/QĐ-UBND

Ngọc Lâm, ngày 23 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư
Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên (13 lô đất).

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGỌC LÂM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Giá ngày 19/6/2023; Văn bản hợp nhất số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 Hợp nhất Luật đấu giá tài sản;

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

Căn cứ các Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định 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 các Quyết định của UBND tỉnh Thái Bình: số 2964/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình; số 1575/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 916/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Quỳnh Phụ; số 593/QĐ-UBND 03/5/2024 về việc giao đất cho Ban QLDA ĐTXD huyện Quỳnh Phụ tại xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Quỳnh Phụ: số 185/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu vực quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 3340/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 5957/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 về việc hủy kết quả trúng đấu giá QSDĐ ở tại khu quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ.

Căn cứ Công văn số 1238/SNNMT-ĐKCG&GD ngày 28/8/2025 ngày của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế xã tại Tờ trình số 07/TTr-PKT ngày 22/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở (QSDĐ) đối với 13 lô đất tại khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên do Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm lập ngày 19/9/2025.

(Có phương án đấu giá QSD đất kèm theo).

Điều 2. Giao cho Phòng Kinh tế xã lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trình tự, thủ tục thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024; Luật Đấu giá tài sản; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng phòng Kinh tế, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *tr*

Nơi nhận:

- Thuế cơ sở 6;
- Phòng giao dịch số 6 – KBNN khu vực IV;
- TT Đảng ủy;
- TT HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Các ngành liên quan;
- Như điều 3;
- Lưu: VT, PKT, LBT. *CH*



CHỦ TỊCH
Hoàng Thanh Tùng

Số: 01/PAĐG-KT

Ngọc Lâm, ngày 19 tháng 9 năm 2025

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư Quỳnh Ngọc,
xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên**

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Giá ngày 19/6/2023; Văn bản hợp nhất số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 Hợp nhất Luật đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định 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 các Quyết định của UBND tỉnh Thái Bình: số 2964/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình; số 1575/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 916/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Quỳnh Phụ; số 593/QĐ-UBND 03/5/2024 về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Quỳnh Phụ tại xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Quỳnh Phụ: số 185/QĐ-UBND ngày 13/01/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu vực quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 3340/QĐ-UBND ngày 05/05/2025 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ; số 5957/QĐ-UBND ngày 09/06/2025 về việc hủy kết quả trúng đấu giá QSDĐ ở tại khu quy hoạch dân cư Quỳnh Ngọc, xã Quỳnh Ngọc, huyện Quỳnh Phụ.

Căn cứ Công văn số 1238/SNNMT-ĐKCG&GD ngày 28/8/2025 ngày của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.



II. THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Vị trí đất đấu giá

Khu đất bán đấu giá tại khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm có bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 21/7/2023. Tổng diện tích đất tại Khu dân cư Quỳnh Ngọc đấu giá quyền sử dụng là 1.752,2 m² được chia thành 13 lô (Có danh sách cụ thể kèm theo).

2. Diện tích, loại đất, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

- Diện tích, kích thước từ lô đất: theo bản vẽ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt ngày 21/7/2023.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

1. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Năm 2025.

2. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

a. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá:

- Cá nhân theo quy định tại Khoản 4 Điều 125 Luật đất đai năm 2024, trừ các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Có đơn (phiếu) đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành, cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt khi trúng đấu giá.

- Đã nộp đủ tiền đặt trước theo quy định.

b. Giá khởi điểm để đấu giá: Căn cứ theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã quyết định làm căn cứ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

c. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 24, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước là 20% (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của tài sản đấu giá, tiền đặt trước được làm tròn số đến số hàng nghìn.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

d. Điều kiện tổ chức đấu giá: Cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được tổ chức khi khu đất có ít nhất 02 (hai) đối tượng đăng ký tham gia đấu giá trở lên đáp ứng đủ các điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

3. Điều kiện đối với đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất

- Đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật đất đai năm 2024.

H.C.N.V.
ĐĂNG
KÝ
T.M.ƯNG

- Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đối với từng thửa đất.

- Đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

4. Nguyên tắc, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

a. Nguyên tắc đấu giá: Quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

b. Hình thức đấu giá: Thực hiện theo khoản 1, Điều 40 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

c. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá phải được quy định trong quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

5. Chi phí thực hiện tổ chức đấu giá, mức phí tham gia đấu giá

a. Chi phí thực hiện tổ chức đấu giá: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

b. Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

6. Việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách Nhà nước và phân chia tỷ lệ thụ hưởng theo quy định.

7. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá

- Ủy ban nhân dân xã ủy quyền cho Phòng Kinh tế xã tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

8. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá

a. Trách nhiệm:

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký Thông báo nộp tiền của Thuế Cơ sở 6 tỉnh Hưng Yên, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá liên hệ với Ủy ban nhân dân xã Ngọc Lâm qua Phòng Kinh tế xã để cung cấp thông tin cá nhân và hoàn thiện hồ sơ trúng đấu giá, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Quản lý các mốc giới lô đất trúng đấu giá sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của nhà nước.

b. Quyền lợi:

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá: giá khởi điểm, thông tin về khu đất đấu giá, thông báo đấu giá, thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá, quy chế, nội quy cuộc đấu giá.

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được hưởng các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật hiện hành.

- Nhận bàn giao đất trên thực địa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành các thủ tục theo quy định.

9. Trách nhiệm của Phòng Kinh tế xã

- Sau khi được Ủy ban nhân dân xã ủy quyền, Phòng Kinh tế thực hiện lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

- Phối hợp với Tổ chức đấu giá tài sản tổ chức công khai cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo quy định.

- Cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá tài sản mời đại diện các cơ quan của tỉnh như Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khu vực Quỳnh Phụ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Khu vực Quỳnh Phụ, Thuế cơ sở 6 tỉnh Hưng Yên; các ngành có liên quan của xã như Công an xã, Văn phòng HĐND-UBND xã; đồng chí Bí thư, Trưởng thôn nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời gian không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công, có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã để hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khi người trúng đấu giá không nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá theo thời hạn quy định.

- Chuẩn bị hồ sơ, hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất kê khai hồ sơ, nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ Hành chính công của xã theo quy định.

10. Đơn vị được chọn thực hiện cuộc bán đấu giá

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34, Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 20, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó nêu rõ về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức cuộc đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ đấu giá có liên quan đến Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm (thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công).

- Phối hợp với Phòng Giao dịch số 6-KBNN khu vực IV kiểm tra, rà soát tổng hợp, cập nhật kết quả nộp tiền trúng đấu giá trong trường hợp quá thời hạn nộp tiền theo quy định, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân xã hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có).

11. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a. Các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b. Xử lý vi phạm thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định thì toàn bộ tiền đặt cọc của người trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước. Trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định nhưng không tính lãi và trượt giá.

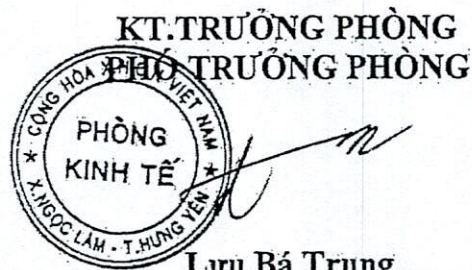
12. Xử lý tình huống

Những tình huống phát sinh ngoài nội dung quy định tại Phương án này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên. Phòng Kinh tế xã Ngọc Lâm kính trình đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- TT Đảng ủy;
- TT HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Các đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, KT, NMT.



Lưu Bá Trung

DANH SÁCH ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG 13 LÔ ĐẤT Ở

Tại Khu dân cư Quỳnh Ngọc, xã Ngọc Lâm, tỉnh Hưng Yên

(Kèm theo Quyết định số 2/PAĐG-KT ngày 25/9/2025 của Phòng Kinh tế xã Quỳnh Ngọc Lâm)

STT	Kinh tế Tên lô đất	Ký hiệu	Vị trí đất đấu giá	Diện tích lô đất (m ²)	Ghi chú
I	LK-01			177,4	
1	Lô 3	3	Thôn Quỳnh Lang	177,4	Lô góc
II	LK-08			162,5	
2	Lô 3	3	Thôn Quỳnh Lang	162,5	
III	LK-09			175,9	
3	Lô 1	1	Thôn Quỳnh Lang	175,9	Lô góc
IV	LK-14			1.236,4	
4	Lô 5	5	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
5	Lô 6	6	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
6	Lô 7	7	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
7	Lô 8	8	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
8	Lô 11	11	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
9	Lô 12	12	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
10	Lô 18	18	Thôn Quỳnh Lang	138,2	Lô góc
11	Lô 19	19	Thôn Quỳnh Lang	138,2	Lô góc
12	Lô 20	20	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
13	Lô 21	21	Thôn Quỳnh Lang	120,0	
Tổng cộng:				1.752,2	

