

Số: 104/QĐ-ĐG

Ninh Bình, ngày 02 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**V/v ban hành Quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân
làm nhà ở tại xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình**

GIÁM ĐỐC

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

*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 ngày 27/6/2024;*

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở,
Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;*

*Căn cứ Nghị định số 172/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy
định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa
đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;*

*Căn cứ 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 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ
quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính
về việc Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc
thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước
của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về
đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban
hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông
qua đấu giá;*

*Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh
Ninh Bình về việc thành lập Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thuộc Sở Tư
pháp Ninh Bình;*

Căn cứ Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định;

Căn cứ Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Nghĩa Hưng;

Căn cứ Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND xã Đồng Thịnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đồng Thịnh;

Căn cứ Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 25/11/2025 của UBND xã Đồng Thịnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 25/11/2025 của UBND xã Đồng Thịnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đồng Thịnh;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 67/2025/HĐ-DVĐG ngày 02/12/2025 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình và Phòng Kinh tế - UBND xã Đồng Thịnh về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình.

Những nội dung không được quy định tại Quy chế cuộc đấu giá sẽ được áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Lãnh đạo, viên chức Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình, các thành viên nơi thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Đ/c Giám đốc Trung tâm DVĐGTS (để báo cáo);
- Trang Thông tin điện tử Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình;
- Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình;
- Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình tại phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình;
- Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình tại phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã Đồng Thịnh;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu HS/TT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Kim Huế

Ninh Bình, ngày 02 tháng 12 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở
tại xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 104/QĐ-ĐG ngày 02/12/2025
của Giám đốc Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình)*

**Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời
tham gia đấu giá; thông tin chung về tài sản; giấy tờ pháp lý của tài sản đấu
giá:**

1. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh
Bình.

Danh sách các lô đất đấu giá theo Bảng danh mục quy định tại khoản 2 Điều
này.

2. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo Bảng
danh mục sau:

STT	Tờ bản đồ trước sáp nhập	Tờ bản đồ sau sáp nhập	Thửa số	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Giá khởi điểm (đ/lô đất)	Tiền bán hồ sơ (đ/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đ/lô đất)
I. Xóm Mỹ Hưng									
1	1a	60	204, 335, 336	1	140.9	3,500,000	493,150,000	100.000	98,630,000
2				2	162.1	3,850,000	624,085,000	100.000	124,817,000
3				3	130.7	3,500,000	457,450,000	100.000	91,490,000
4				4	130.7	3,500,000	457,450,000	100.000	91,490,000
5				5	130.7	3,500,000	457,450,000	100.000	91,490,000
6				6	130.7	3,850,000	503,195,000	100.000	100,639,000

7				7	125.5	3,000,000	376,500,000	100.000	75,300,000
8				8	127.9	3,000,000	383,700,000	100.000	76,740,000
9				9	130.2	3,000,000	390,600,000	100.000	78,120,000
10				10	132.6	3,000,000	397,800,000	100.000	79,560,000
11				11	135	3,000,000	405,000,000	100.000	81,000,000
12				12	137.3	3,000,000	411,900,000	100.000	82,380,000
13				13	139.6	3,000,000	418,800,000	100.000	83,760,000
14				14	118.6	3,850,000	456,610,000	100.000	91,322,000
15				15	121.2	3,500,000	424,200,000	100.000	84,840,000
16				16	119.1	3,500,000	416,850,000	100.000	83,370,000
17				17	120	3,500,000	420,000,000	100.000	84,000,000
18				18	142.2	3,500,000	497,700,000	100.000	99,540,000
II. Thôn Hà Dương									
19	2b	64	297	5	178	4,000,000	712,000,000	100.000	142,400,000
III. Thôn Hưng Đạo									
20	5PL3	10	490-1	1	363.9	2,500,000	909,750,000	100.000	181,950,000
IV. Thôn Hải Lạng Trang									
21	2PL2	4	528	1	209.9	2,000,000	419,800,000	100.000	83,960,000
22	2PL2	4	529	1	156.3	3,000,000	468,900,000	100.000	93,780,000
23				2	156.3	3,000,000	468,900,000	100.000	93,780,000
24				3	162	3,000,000	486,000,000	100.000	97,200,000
25				4	156.3	3,000,000	468,900,000	100.000	93,780,000

26			5	156.3	3,000,000	468,900,000	100.000	93,780,000
27			6	156.3	3,000,000	468,900,000	100.000	93,780,000

Giá khởi điểm chưa bao gồm các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Thông tin chung về tài sản:

- Danh mục loại đất: Đất ở tại nông thôn
- Hạ tầng kỹ thuật: Chưa được san lấp
- Tài sản gắn liền với đất: Không có
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.
- Vị trí:

+ Xóm Mỹ Hưng, Thôn Hà Dương, Thôn Hải Lạng Trang – Thửa 529: Vị trí

1)

+ Thôn Hưng Đạo, Thôn Hải Lạng Trang – Thửa 528: Vị trí 2

- Khu vực:

+ Xóm Mỹ Hưng, Thôn Hà Dương: Đường xóm, liên xóm rộng từ 3-5m

+ Thôn Hưng Đạo, Thôn Hải Lạng Trang: Đường xóm, liên xóm rộng từ 3-6m

- Khách hàng xem thông tin tài sản đấu giá tại:

+ Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình;

Địa chỉ: đường Đại Cồ Việt, phố Thiên Sơn, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

Điện thoại: 0229.3636.668; Hotline - Zalo: 0902.180.281;

+ Tại Văn phòng đại diện Trung tâm tại phường Nam Định;

Địa chỉ: số 325, đường Trường Chinh, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình.

Điện thoại: Điện thoại: 0228.3836335;

+ Tại Văn phòng đại diện Trung tâm tại phường Phù Vân;

Địa chỉ: đường Lê Chân, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình. Điện thoại: 02263.845.968;

+ Tại trụ sở UBND xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Xem tài sản đấu giá; bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước; thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

1. Xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản đấu giá: Trong 03 ngày làm việc. Từ 08 giờ 00' ngày 08/12/2025 đến 17 giờ 00' ngày 10/12/2025 (*trong giờ hành chính*).

- Địa điểm xem tài sản đấu giá: Tại thực địa khu đất đấu giá thuộc xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình.

- Đăng ký xem tài sản: Người tham gia đấu giá có nhu cầu xem tài sản đấu giá tại thực địa các khu đất đấu giá thì liên hệ và đăng ký với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình để được hướng dẫn chi tiết và xem tài sản thực địa;

- Người tham gia đấu giá không liên hệ và đăng ký xem tài sản với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình thì được coi là đã xem và chấp nhận hiện trạng của tài sản tại thực địa.

2. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

a. Thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tại Trụ sở Trung tâm và Văn phòng đại diện của Trung tâm: Từ 08 giờ 00' ngày 03/12/2025 đến 17 giờ 00' ngày 17/12/2025 (*trong giờ hành chính*).

- Tại trụ sở UBND xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình:

+ Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00' ngày 03/12/2025 đến 17 giờ 00' ngày 17/12/2025 (*trong giờ hành chính*).

+ Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00' ngày 15/12/2025 đến 17 giờ 00' ngày 17/12/2025 (*trong giờ hành chính*).

b. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình;

Địa chỉ: đường Đại Cồ Việt, phố Thiên Sơn, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.
Điện thoại: 0229.3636.668; Hotline - Zalo: 0902.180.281;

- Tại Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình tại phường Nam Định;

Địa chỉ: số 325, đường Trường Chinh, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình.
Điện thoại: Điện thoại: 0228.3836335;

- Tại Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình tại phường Phù Vân;

Địa chỉ: đường Lê Chân, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình. Điện thoại: 02263.845.968;

- Tại trụ sở UBND xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình.

c. Hồ sơ mời tham gia đấu giá do Trung tâm phát hành gồm có:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (*theo mẫu*);

+ Quyết định ban hành Quy chế cuộc đấu giá;

+ Quy chế cuộc đấu giá;

+ Sơ đồ mặt bằng vị trí các lô đất đấu giá.

d. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (*theo mẫu*);

- + Bản phô tô Căn cước công dân;
 - + Giấy nộp tiền (*giấy chuyển khoản*) vào tài khoản do Ngân hàng phát hành bản chính (*nếu có*);
 - + Chứng từ mua hồ sơ tham gia đấu giá (trừ trường hợp người tham gia đấu giá in hồ sơ trên Website thì nộp tiền mua hồ sơ cho Trung tâm vào thời điểm nộp hồ sơ). Trung tâm đối chiếu thông tin và trả lại cho người tham gia đấu giá.
- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều lô đất với điều kiện phải mua hồ sơ tương ứng với số lượng lô đất đăng ký.

3. Nộp tiền đặt trước

a. *Thời gian nộp tiền đặt trước:* Từ 08 giờ 00' ngày 03/12/2025 đến 17 giờ 00' ngày 17/12/2025.

b. *Hình thức nộp tiền đặt trước:*

Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước theo hình thức: Nộp tiền mặt tại ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng:

- + **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)**
- + **Số tài khoản: 3203201009637**
- + **Tên đơn vị thụ hưởng:** Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình
- Mã QR ngân hàng Agribank:**



c. *Nội dung nộp tiền đặt trước:*

- Trường hợp nộp tiền đặt trước 01 lô đất: Họ và tên người tham gia đấu giá, số CCCD, đặt trước lô đất số tại “khu vực đấu giá”.

Ví dụ: *Nguyễn Văn A, 036....., đặt trước lô 1 thửa 529 xã Đồng Thịnh.*

- Trường hợp nộp tiền đặt trước nhiều lô đất: Họ và tên người tham gia đấu giá, số CCCD, đặt trước lô đất số ..., ..., ..., tại “khu vực đấu giá”.

Ví dụ: *Nguyễn Văn A, 036....., đặt trước lô 1, 2, 3 thửa 529 xã Đồng Thịnh.*

Lưu ý: Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ là hồ sơ có Phiếu đăng ký tham gia được nộp trước 17 giờ 00' ngày 17/12/2025 và tiền đặt trước của khách hàng tham

gia đấu giá báo có trong tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình trước 17 giờ 00' ngày 17/12/2025.

4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- **Thời gian:** Vào hồi 08 giờ 00' ngày 20/12/2025 (Khách hàng đến trước 30 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá).

- **Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Hội trường UBND xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình.

Điều 3. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

- 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, 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 uỷ 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 uỷ 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 các 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.

Điều 4. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu 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 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Từ chối ký biên bản đấu giá, ký danh sách xác nhận lô đất trúng đấu giá (áp dụng đối với người trúng đấu giá) theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

Điều 5. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Cá nhân thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, trừ các trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Đối tượng nêu tại khoản 1 Điều này được tham gia đấu giá khi đáp ứng các điều kiện sau:

- Nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình phát hành đúng thời hạn quy định;
- Nộp đủ tiền đặt trước đúng thời gian quy định;
- Cam kết thực hiện đúng quy chế cuộc đấu giá và các quy định của pháp luật đất đai trong trường hợp trúng đấu giá.

3. Những người sau đây không được tham gia đấu giá

- 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;
- 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;
- 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 được chủ sở hữu tài sản 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;
- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá; người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

a. Người tham gia đấu giá có các quyền sau đây:

- Được Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình cung cấp đầy đủ các thông tin về lô (thửa) đất đấu giá như: vị trí, diện tích, giá khởi điểm và những thông tin khác có liên quan;

- Được tham dự phiên đấu giá khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định về đấu giá;

- Được trả giá theo quy định của pháp luật;

- Được lấy lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

+ Người từ chối tham gia đấu giá 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

+ Người không trúng đấu giá (*không vi phạm quy chế cuộc đấu giá*)

- Thời gian nhận lại tiền đặt trước: Trong 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (*thời gian cụ thể sẽ được thông báo tại phiên đấu giá*);

b. Người tham gia đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Phải nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu quy định*);

- Nộp đầy đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp đủ số tiền đặt trước, đúng thời gian do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình quy định;

- Có mặt đúng giờ, đúng địa điểm theo thông báo của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình. Nếu không có mặt đúng giờ theo quy định (*không thuộc trường hợp bất khả kháng*) để tham dự phiên đấu giá thì coi như vi phạm Quy chế cuộc đấu giá tài sản;

- Khi đến tham dự phiên đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp lệ, Giấy uỷ quyền tham dự phiên đấu giá (*nếu có*) theo quy định của pháp luật (*Khách hàng xuất trình bản gốc*);

- Thực hiện thủ tục điểm danh và nhận số thẻ do Trung tâm phát theo số thứ tự của vần A, B, C ... của tên người tham gia đấu giá.

- Kết thúc cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá phải nộp lại số thẻ tham gia đấu giá cho Trung tâm.

- Ngồi đúng vị trí theo số thẻ Trung tâm đã bố trí sắp xếp.

- Chấp hành đúng các quy định của pháp luật và Quy chế cuộc đấu giá tài sản.

2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

- Được giao đất tại thực địa, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định (*mục b dưới đây*);

- Được sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

b. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá, danh sách lô đất trúng đấu giá;
- Liên hệ với cơ quan Thuế để nhận Thông báo nộp tiền trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí.
- Phải nộp đầy đủ, kịp thời các khoản tiền trúng đấu giá, các phí và lệ phí theo quy định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng cơ bản và quản lý đô thị;
- Trước khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng, xây dựng công trình theo đúng giấy phép được cấp và theo các quy định khác của Nhà nước hiện hành.

Điều 7. Nguyên tắc đấu giá, điều kiện tổ chức phiên đấu giá

1. Nguyên tắc đấu giá

- Tuân thủ quy định của pháp luật;
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;
- Phiên đấu giá do đấu giá viên điều hành.

2. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

Một lô đất đưa ra đấu giá phải có từ hai (02) người đăng ký tham gia đấu giá và hai (02) người trả giá trở lên.

Trường hợp hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một (01) người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người nộp tiền đặt trước đối với 01 lô đất thì Trung tâm sẽ trả lại tiền hồ sơ và tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá đó sau khi kết thúc phiên đấu giá và lô đất đó không đủ điều kiện đấu giá.

Điều 8. Phương thức đấu giá; hình thức đấu giá; bước giá; cách thức trả giá và công bố giá trả tại phiên đấu giá

1. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp, 01 (một) vòng đối với từng lô đất tại phiên đấu giá, trả giá theo m^2 , giá trả không lẻ đến hàng trăm đồng, bỏ phiếu đồng loạt đối với tất cả các lô đất đủ điều kiện đấu giá.

3. Bước giá: Bước giá tối thiểu quy định tại cuộc đấu giá là: 100.000 đồng/ m^2 (Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông)

Trường hợp áp dụng bước giá: Trường hợp có từ 02 người trở lên trả giá cao nhất bằng nhau mà có ít nhất 01 người trong số những người trả giá cao nhất đó đồng ý đấu giá tiếp thì người tham gia đấu giá phải trả từ giá cao nhất đã trả bằng nhau cộng thêm bước giá.

4. Cách thức trả giá và công bố giá trả:

Người tham gia đấu giá được phát đủ số lượng phiếu tương ứng với số lượng lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá.

Thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu là 15 phút kể từ thời điểm Đấu giá viên phát lệnh trả giá (*có đồng hồ tính giờ trên màn hình máy chiếu*) cho tất cả các lô đất đủ điều kiện đưa ra đấu giá mà người tham gia đấu giá đã đăng ký. Nếu viết nhầm (trước khi nộp phiếu) người tham gia đấu giá có thể yêu cầu đổi phiếu khác; việc đổi phiếu được thực hiện trong thời gian quy định.

Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành đồng loạt đối với tất cả các Phiếu trả giá cho tất cả các lô đất đủ điều kiện đưa ra đấu giá.

Những phiếu trả giá đã nộp không được thay đổi. Những phiếu trả giá nộp sau thời điểm hết thời gian trả giá thì không có giá trị.

Hết thời gian trả giá, Đấu giá viên và Thư ký tiến hành kiểm phiếu.

Công bố giá trả: Đối với mỗi lô đất, Đấu giá viên công bố số Phiếu phát ra và số Phiếu thu về; số Phiếu hợp lệ, số Phiếu không hợp lệ; Phiếu trả giá cao nhất trong số các Phiếu hợp lệ dưới sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

5. Cách viết số tiền vào phiếu trả giá cụ thể như sau:

- Người tham gia đấu giá được trả giá từ giá khởi điểm (theo m^2) trở lên, giá trả không được lẻ đến hàng trăm đồng.

Ví dụ: Giá khởi điểm của lô đất là: 3.500.000 đồng/ m^2 đất, người tham gia trả giá có quyền trả từ 3.500.000 đồng/ m^2 trở lên, giá trả không được lẻ đến hàng trăm đồng.

- Trường hợp sau khi kiểm phiếu mà có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất, mà trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì người tham gia đấu giá tiếp phải trả giá từ giá cao nhất cộng với bước giá tối thiểu quy định tại phiên đấu giá là: 100.000 đồng/ m^2 (Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông), giá trả không được lẻ đến hàng trăm đồng.

Ví dụ: Lô 1 thửa 529 có từ 02 người cùng trả giá cao nhất là: 5.000.000 đồng/ m^2 đất. Nếu có người tiếp tục trả giá thì người đó phải trả giá từ 5.100.000 đồng/ m^2 trở lên, giá trả không được lẻ đến hàng trăm đồng.

Điều 9. Xác định phiếu trả giá hợp lệ, không hợp lệ và xác định người trúng đấu giá

1. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá hợp lệ là các phiếu trả giá không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ là các phiếu sau:

- Phiếu không phải do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình phát hành, không có dấu treo của Trung tâm;
- Số tiền ghi trên phiếu không phải là tiền Việt Nam đồng;
- Phiếu trắng;

- Không ký tên hoặc chữ ký trong phiếu không phải do người trực tiếp tham gia đấu giá ký;

- Phiếu bị tẩy xóa, sửa chữa, rách nát không thể xem được thông tin;
- Phiếu trả giá ghi mức giá trả bằng số và bằng chữ không khớp nhau;
- Phiếu trả giá không xác định được giá trả;
- Phiếu có giá trả thấp hơn giá khởi điểm;
- Phiếu có giá trả không đúng theo quy định về bước giá;
- Phiếu có giá trả lẻ đến hàng trăm đồng;
- Phiếu trả giá bỏ sau thời gian bỏ phiếu quy định.

Lưu ý: Những phiếu trả giá không hợp lệ bị loại khỏi kết quả đấu giá.

3. Xác định người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 1 lô đất đấu giá được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá.

- Trường hợp lô đất có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất và được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất xét trúng đấu giá, thì:

+ Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng giá trả cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá (*giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả cao nhất bằng nhau; bước giá tối thiểu là: 100.000 đồng/m², giá trả không được lẻ đến hàng trăm đồng*).

+ Trường hợp chỉ có 01 người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó (*giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả cao nhất bằng nhau; bước giá tối thiểu là: 100.000 đồng/m², giá trả không được lẻ đến hàng trăm đồng*); đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có Phiếu trả giá hợp lệ.

+ 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 lô đất đó. Việc bốc thăm để xác định người trúng đấu giá sẽ được thực hiện theo nguyên tắc “người nào có số thẻ tham gia đấu giá nhỏ hơn sẽ được bốc thăm trước”. Thăm để xác định người trúng đấu giá sẽ có nội dung là “trúng” và “không trúng”.

3. Rút lại giá đã trả

- Tại cuộc 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 tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó;

- Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

4. Từ chối kết quả trúng 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 lô đất 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 lô đất đấu giá thì lô đất đấu giá đó được xác định đấu giá không thành.

5. Từ chối ký biên bản cuộc đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

Người từ chối ký biên bản đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Điều 10. Thời hạn, phương thức thanh toán và giao đất cho người trúng đấu giá

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Theo Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND xã Đồng Thịnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đồng Thịnh, người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có thông báo của Thuế cơ sở 9 tỉnh Ninh Bình.

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 Thuế cơ sở 9 tỉnh Ninh Bình có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt trước thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt trước theo quy định.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

- Sau khi người trúng đấu giá đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo thông báo nộp tiền của Thuế cơ sở 9 Ninh Bình, UBND xã có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và chỉ đạo các cơ quan chức năng tiến hành giao đất thực địa theo đúng quy định.

- Căn cứ vào hồ sơ kết quả đấu giá do Trung tâm chuyển giao, hồ sơ trình của Phòng Kinh tế xã, Chủ tịch UBND xã Đồng Thịnh phê duyệt kết quả đấu giá; làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất đấu giá, các khoản phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật đối với người trúng đấu giá; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí, các nghĩa vụ khác theo quy định.

- Thông báo và đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí theo quy định.

Điều 11. Nội quy phiên đấu giá

1. Chỉ có những người đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá mới được vào phòng đấu giá; Trường hợp tham dự phiên đấu giá theo dạng ủy quyền thì phải có

giấy ủy quyền (yêu cầu chứng thực chữ ký tại UBND cấp xã, phường, hoặc phòng/văn phòng Công chứng);

* Việc ủy quyền tham gia đấu giá được quy định cụ thể như sau:

- 01 người chỉ được đại diện hoặc ủy quyền cho 01 người trong 01 phiên đấu giá tài sản

- Người đã đăng ký và trực tiếp tham gia đấu giá không được nhận ủy quyền của người khác

- Người đã ủy quyền không được tham gia đấu giá.

2. Người tham dự phiên đấu giá phải có mặt tại phòng đấu giá đúng thời gian quy định theo thông báo và quy chế cuộc đấu giá.

3. Người tham dự phiên đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, ngồi đúng vị trí quy định trong phòng đấu giá;

4. Người tham dự phiên đấu giá không được tự ý rời khỏi vị trí khi chưa có sự đồng ý của người điều hành phiên đấu giá; không gây mất trật tự trong phòng đấu giá;

5. Người tham dự phiên đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không hút thuốc trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá;

6. Người tham dự phiên đấu giá không được ghi âm, chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của người điều hành phiên đấu giá;

7. Người tham dự phiên đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật;

8. Người tham dự phiên đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của đấu giá viên.

Trên đây là Quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Đồng Thịnh, tỉnh Ninh Bình. Các nội dung khác không được đề cập trong Quy chế này sẽ được thực hiện đúng theo các quy định hiện hành của Nhà nước về đấu giá tài sản./.

Nơi nhận:

- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- Đ/c Giám đốc Trung tâm (để báo cáo);
- Trang Thông tin điện tử Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình;
- Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình;
- Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình tại phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình;
- Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình tại phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã Đồng Thịnh;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu HS/TT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Kim Huế

NINH BÌNH