

Số: 106 /QĐ-ĐG

Ninh Bình, ngày 02 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế đấu giá Quyền sử dụng đất thuộc
Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất
tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm
(nay là xã Tân Thanh, 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 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 giá 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 1220/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của Chủ tịch UBND
xã Tân Thanh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Dự án



xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm (nay là xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình);

Căn cứ Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Tân Thanh về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm (nay là xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình);

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 66/2025/HĐ-DVĐG ngày 27/11/2025 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình và Ban Quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 2, tỉnh Ninh Bình về việc tổ chức đấu giá Quyền sử dụng 46 lô (thửa) đất thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm (nay là xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng 41 lô (thửa) đất thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm (nay là xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 02/12/2025.

Điều 3. Cán bộ, 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 41 lô (thửa) đất thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm (nay là xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình).

Nơi nhận:

- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- 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;
- Ban Quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 2, tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã Tân Thanh;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu HS/TT.

KT.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Thị Thu Hà

Ninh Bình, ngày 02 tháng 12 năm 2025

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất đất cho người dân làm nhà ở thuộc dự án: Đấu giá quyền sử dụng 41 lô (thửa) đất thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm (nay là xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 106/QĐ-ĐG ngày 02/12/2025 của 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

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng 41 lô (thửa) đất cho người dân làm nhà ở thuộc dự án: xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm (nay là xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình). Cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích	Giá khởi điểm (đồng/1m2)	Tổng giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)
1	LK05-1	95.50	5.500.000	525.250.000	105.050.000
2	LK05-3	100.00	5.000.000	500.000.000	100.000.000
3	LK05-4	100.00	5.000.000	500.000.000	100.000.000
4	LK05-5	100.00	5.000.000	500.000.000	100.000.000
5	LK05-7	100.00	5.000.000	500.000.000	100.000.000
6	LK05-8	100.00	5.000.000	500.000.000	100.000.000
7	LK05-10	100.00	5.300.000	530.000.000	106.000.000

8	LK05-12	100.00	5.000.000	500.000.000	100.000.000
9	LK05-19	100.00	5.000.000	500.000.000	100.000.000
10	LK05-22	95.50	5.500.000	525.250.000	105.050.000
11	LK05-24	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
12	LK05-25	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
13	LK05-26	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
14	LK05-27	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
15	LK05-29	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
16	LK05-30	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
17	LK05-32	90.00	4.200.000	378.000.000	75.600.000
18	LK05-34	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
19	LK05-39	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
20	LK05-40	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
21	LK05-42	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
22	LK05-43	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
23	LK06-5	85.50	4.400.000	376.200.000	75.240.000
24	LK06-6	90.00	5.000.000	450.000.000	90.000.000
25	LK06-8	90.00	5.000.000	450.000.000	90.000.000
26	LK06-10	85.50	5.500.000	470.250.000	94.050.000
27	LK07-1	85.50	5.500.000	470.250.000	94.050.000
28	LK07-2	90.00	5.000.000	450.000.000	90.000.000
29	LK07-9	90.00	5.000.000	450.000.000	90.000.000

30	LK07-11	90.00	5.300.000	477.000.000	95.400.000
31	LK07-16	90.00	5.000.000	450.000.000	90.000.000
32	LK07-18	90.00	5.000.000	450.000.000	90.000.000
33	LK07-21	90.00	5.000.000	450.000.000	90.000.000
34	LK07-22	85.50	5.500.000	470.250.000	94.050.000
35	LK07-42	90.00	4.000.000	360.000.000	72.000.000
36	LK08-17	92.50	4.000.000	370.000.000	74.000.000
37	LK08-19	92.50	4.000.000	370.000.000	74.000.000
38	LK08-39	93.20	5.000.000	466.000.000	93.200.000
39	LK08-40	93.20	5.000.000	466.000.000	93.200.000
40	LK08-43	93.20	5.000.000	466.000.000	93.200.000
41	LK08-44	88.70	5.500.000	487.850.000	97.570.000

Tiền bán hồ sơ: 100.000 đồng/hồ sơ.

- Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;

- Khách hàng xem thông tin tài sản đấu giá tại: trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình (viết tắt là Trung tâm); Trụ sở Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình tại phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình; Trụ sở Văn phòng đại diện của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình tại phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình; Trụ sở UBND xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình và tại thực địa khu đất đấu giá.

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

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: (trong giờ hành chính).

- **Thời gian:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 03/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2025 (*trong giờ hành chính*).

- **Địa điểm:**

+ 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;

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;

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

+ Tại trụ sở UBND xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình.

Địa chỉ: xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình.

- **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 đấu giá;

+ Quy chế đấu giá;

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

- **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;

+ Chứng từ mua hồ sơ tham gia đấu giá (*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*)

+ Giấy nộp tiền (*giấy chuyển khoản*) vào tài khoản do Ngân hàng phát hành bản chính (*nếu có*);

Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều lô (thửa) đất với điều kiện phải mua hồ sơ tương ứng với số lượng lô (thửa) đất đăng ký.

2. Thời gian và địa điểm xem tài sản đấu giá

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

- **Địa điểm:** tại thực địa khu đất đấu giá thuộc xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình.

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.

3. Thời gian nộp tiền đặt trước

- Thời gian: Từ 08 giờ 00 phút ngày 03/12/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2025.

- Cách 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:

Tên đơn vị thụ hưởng: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình

+ Số tài khoản: 4825213888 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển (BIDV) - Chi nhánh Hà Nam.

Mã QR BIDV:



- Nội dung nộp tiền đặt trước:

+ Trường hợp nộp tiền đặt trước 01 lô (thửa) đất: Họ và tên người tham gia đấu giá, số CCCD, đặt trước lô (thửa) đất, vị trí LK.....tại “khu vực đấu giá”.

Ví dụ: *Nguyễn Văn A, 036....., đặt trước lô 1, LK5, Tân Thanh.*

+ Trường hợp nộp tiền đặt trước nhiều lô (thửa) đất: Họ và tên người tham gia đấu giá, số CCCD, đặt trước lô (thửa) ..., ..., ..., vị trí tại “khu vực đấu giá”.

Ví dụ: *Nguyễn Văn A, 036....., đặt trước lô 1,3,4, LK5, Tân Thanh.*

Lưu ý: Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ là hồ sơ có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá được nộp trước 17 giờ 00 phút ngày 15/12/2025 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 phút ngày 15/12/2025.

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

- **Thời gian:** Vào hồi 13 giờ 30 phút ngày 18/12/2025 (*Khách hàng đến trước 30 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá*).

- **Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Nhà Văn hoá Ban Quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 2; địa chỉ số 01, đường Lê Hoàn, xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình.

- **Quý khách hàng quét mã QR để biết địa điểm tổ chức phiên đấu giá:**



Điều 3. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024)

- 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 (khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024)

- 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 (thửa) 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, có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, 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:

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình phát hành;

- Nộp đủ tiền đặt trước trong thời gian quy định tại quy chế này;

- Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, thực hiện đúng các quy định về quản lý đất đai, các quy định khác của pháp luật đối với lô (thửa) đất trúng đấu giá, thực hiện đúng quy chế 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 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;

- 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 phiên 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 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);

- Chấp hành đúng các quy định của pháp luật và Quy chế 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 (thửa) 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 (thửa) 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 (thửa) 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 (thửa) đất đó không đủ điều kiện đấu giá.

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

1. Phương thức đấu giá: trả giá lên bắt đầu từ giá khởi điểm.

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

3. Bước giá:

+ Bước giá lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm là 50.000.000 đồng.

4. Cách thức trả giá:

Người tham gia đấu giá khi vào phòng đấu giá sẽ được phát số phiếu tương ứng với số hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình; thời gian ghi phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu là 15 phút (có đồng hồ tính giờ trên màn hình máy chiếu), đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá bỏ phiếu vào thùng phiếu, đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất của từng lô (thửa) đất với 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 trả giá từ giá khởi điểm cộng với bước giá trở lên.

Ví dụ: Giá khởi điểm của lô LK5-1 là: 525.250.000 đồng, người tham gia trả giá có quyền trả từ 575.250.000 đồng 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 trả giá tiếp phải trả giá từ giá cao nhất vòng trước trở lên (không cộng bước giá), 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 phiếu trả giá do Trung tâm phát hành, có đóng dấu treo của Trung tâm. Phiếu trả giá phải được ghi đầy đủ các thông tin của người tham gia đấu giá; số ký hiệu của thửa đất tham gia đấu giá; giá trả bằng số, bằng chữ; ký ghi rõ họ tên;

- Giá trả hợp lệ: là giá ghi trong phiếu trả bằng Việt Nam đồng (có số tiền bằng số và bằng chữ trùng khớp nhau, rõ ràng, không tẩy xóa), giá trả phải cao hơn

giá khởi điểm theo bước giá đã được quy định, nhưng giá trả không lẻ đến hàng trăm đồng. Nếu giá trả bằng chữ và bằng số không khớp nhau thì phiếu trả giá đó là phiếu không hợp lệ.

Lưu ý: Phiếu trả giá viết sai hoặc tẩy xóa thì được quyền đổi phiếu khác

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 đối với lô (thửa) đất đấu giá được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

3. Rút lại giá đã trả

- Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp 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 tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó;

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này

từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua lô (thửa) 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 (thửa) đất đấu giá thì lô (thửa) đất đấu giá đó được xác định đấu giá không thành.

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

- Căn cứ vào hồ sơ kết quả đấu giá do Trung tâm chuyển giao, hồ sơ trình của Ban Quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 2, tỉnh Ninh Bình, Chủ tịch UBND xã Tân Thanh 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;

- Người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày cơ quan Thuế ra thông báo nộp tiền sử dụng đất.

- 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 cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Ban Quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 2, tỉnh Ninh Bình 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 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí, các nghĩa vụ khác theo thông báo nộp tiền của Thuế, UBND xã có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá 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 đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- 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 đấu giá Quyền sử dụng 41 lô (thửa) đất thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Thanh Phong và xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm (nay là xã Tân Thanh, 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:

- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- 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 Phú Vân, tỉnh Ninh Bình;
- Ban Quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 2, tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã Tân Thanh;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu HS/TT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thị Thu Hà