CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH THÀNH ĐẠT	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 09/2026/QĐ- ĐGTĐ	*Ninh Bình, ngày 10 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng 89 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH THÀNH ĐẠT

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 ngày 18/01/2024, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ 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 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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; 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 sưa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

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 43/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phân cấp một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bản tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quyết định số 1401/QĐ-UBND ngày 31/10/2026 của UBND phường Lê Hồ về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 31/10/2026 của UBND phường Lê Hồ về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất năm 2026 tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 31/10/2026 của Uỷ ban nhân dân phường Lê Hồ về việc đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình năm 2026;

Căn cứ Thông báo số 1662/TB-UBND ngày 07/11/2026 của UBND phường Lê Hồ về Kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08/2026/HĐ-DVĐGQSDĐ ngày 09 tháng 11 năm 2026 ký giữa phòng Nông nghiệp và Môi trường phường Lê Hồ và Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng 89 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình.

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

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

Nơi nhận:
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Trang Thông tin Điện tử Cty đấu giá hợp danh Thành Đạt;
- Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt;
- UBND phường Lê Hồ;
- Phòng Nông nghiệp và Môi trường phường Lê Hồ;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: VP Công ty;

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0108985758 CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH THÀNH ĐẠT

VŨ THANH TÙNG

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Kèm theo Quyết định số 09/2026/QĐ-ĐGTĐ ngày 10 tháng 11 năm 2026 về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá)

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

1.1. Tài sản đấu giá: **Quyền sử dụng 89 lô đất cho Nhân dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình (4VT) năm 2026.**

1.2. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất:

- 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 đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;

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

Phụ lục Bảng giá khởi điểm đấu giá QSĐ đất tại Phường Lê Hồ						
STT	**Lô số**	**Diện tích lô đất (m^2)**	**Đơn giá (đồng/m2)**	**Giá khởi điểm (đồng/lô)**	**Tiền hồ sơ**	**Tiền đặt trước (đồng/lô)**
Vị trí 1: Đất xen kẹt trong khu dân cư tổ dân phố Đồng Quan						
1	LK1.1	278,90	4.320.000	1.204.848.000	200.000	361.000.000
2	LK1.2	251,80	4.320.000	1.087.776.000	200.000	326.000.000
3	LK1.3	234,80	4.320.000	1.014.336.000	200.000	304.000.000
4	LK1.4	238,40	4.320.000	1.029.888.000	200.000	308.000.000
Vị trí 2: Đất xen kẹt trong khu dân cư tổ dân phố Đồng Phương						
5	LK3.1	111,10	7.395.000	821.584.500	100.000	246.000.000
6	LK3.2	118,60	7.395.000	877.047.000	100.000	263.000.000
7	LK3.3	120,00	7.395.000	887.400.000	100.000	266.000.000
8	LK3.4	116,80	7.395.000	863.736.000	100.000	259.000.000
9	LK3.5	218,30	7.177.500	1.566.848.250	200.000	470.000.000
10	LK3.6	148,30	7.322.500	1.085.926.750	200.000	325.000.000
11	LK3.7	150,10	7.322.500	1.099.107.250	200.000	329.000.000
12	LK3.8	149,70	7.322.500	1.096.178.250	200.000	328.000.000
13	LK3.9	149,40	7.322.500	1.093.981.500	200.000	328.000.000
14	LK3.10	149,40	7.322.500	1.093.981.500	200.000	328.000.000
15	LK3.11	149,40	7.322.500	1.093.981.500	200.000	328.000.000
16	LK3.12	149,40	7.322.500	1.093.981.500	200.000	328.000.000
17	LK3.13	149,40	7.322.500	1.093.981.500	200.000	328.000.000

18	LK3.14	149,40	7.322.500	1.093.981.500	200.000	328.000.000
19	LK3.15	148,40	7.322.500	1.086.659.000	200.000	325.000.000
20	LK3.16	152,70	7.250.000	1.107.075.000	200.000	332.000.000
21	LK3.17	146,80	7.322.500	1.074.943.000	200.000	322.000.000
22	LK4.1	136,30	7.322.500	998.056.750	100.000	299.000.000
23	LK4.2	127,80	7.395.000	945.081.000	100.000	283.000.000
24	LK4.3	115,70	7.395.000	855.601.500	100.000	256.000.000
25	LK4.4	103,60	7.467.500	773.633.000	100.000	232.000.000
26	LK4.5	111,90	7.395.000	827.500.500	100.000	248.000.000
27	LK4.6	146,50	7.322.500	1.072.746.250	200.000	321.000.000
28	LK4.7	182,50	7.250.000	1.323.125.000	200.000	396.000.000
29	LK4.8	186,20	7.250.000	1.349.950.000	200.000	404.000.000
30	LK4.9	180,40	7.250.000	1.307.900.000	200.000	392.000.000
31	LK3.18	419,50	1.100.000	461.450.000	100.000	138.000.000
Vị trí 3: Đất xen kẹt trong khu dân cư tổ dân phố Đồng Phương						
32	LK2.1	129,80	7.250.000	941.050.000	100.000	282.000.000
33	LK2.2	132,90	7.250.000	963.525.000	100.000	289.000.000
34	LK2.3	135,50	7.250.000	982.375.000	100.000	294.000.000
35	LK2.4	133,20	7.250.000	965.700.000	100.000	289.000.000
36	LK2.5	211,60	7.250.000	1.534.100.000	200.000	460.000.000
37	LK2.6	139,80	7.250.000	1.013.550.000	200.000	304.000.000
38	LK2.7	140,00	7.250.000	1.015.000.000	200.000	304.000.000
39	LK2.8	135,20	7.250.000	980.200.000	100.000	294.000.000
40	LK2.9	125,90	7.250.000	912.775.000	100.000	273.000.000
Vị trí 4: Đất xen kẹt trong khu dân cư tổ dân phố Đồng Phương						
41	LK1.1	173,50	7.250.000	1.257.875.000	200.000	377.000.000
42	LK1.2	170,20	7.250.000	1.233.950.000	200.000	370.000.000
43	LK1.3	151,20	7.322.500	1.107.162.000	200.000	332.000.000
44	LK1.4	132,60	7.395.000	980.577.000	100.000	294.000.000
45	LK1.5	126,30	7.395.000	933.988.500	100.000	280.000.000
46	LK1.6	141,60	7.322.500	1.036.866.000	200.000	311.000.000
47	LK1.7	162,20	7.250.000	1.175.950.000	200.000	352.000.000
48	LK1.8	165,70	7.250.000	1.201.325.000	200.000	360.000.000
49	LK1.9	165,00	7.250.000	1.196.250.000	200.000	358.000.000
50	LK1.10	157,70	7.250.000	1.143.325.000	200.000	342.000.000
51	LK1.11	142,80	7.322.500	1.045.653.000	200.000	313.000.000
52	LK1.12	128,00	7.395.000	946.560.000	100.000	283.000.000
53	LK1.13	169,50	7.250.000	1.228.875.000	200.000	368.000.000
54	LK1.14	166,40	7.250.000	1.206.400.000	200.000	361.000.000

55	LK1.15	163,30	7.250.000	1.183.925.000	200.000	355.000.000
56	LK1.16	160,30	7.250.000	1.162.175.000	200.000	348.000.000
57	LK1.17	157,20	7.250.000	1.139.700.000	200.000	341.000.000
58	LK1.18	153,30	7.250.000	1.111.425.000	200.000	333.000.000
59	LK1.19	146,00	7.322.500	1.069.085.000	200.000	320.000.000
60	LK1.20	138,30	7.322.500	1.012.701.750	200.000	303.000.000
61	LK1.21	130,60	7.395.000	965.787.000	100.000	289.000.000
62	LK1.22	123,00	7.395.000	909.585.000	100.000	272.000.000
63	LK1.23	115,30	7.395.000	852.643.500	100.000	255.000.000
64	LK1.24	108,30	7.395.000	800.878.500	100.000	240.000.000
65	LK1.25	150,70	7.250.000	1.092.575.000	200.000	327.000.000
66	LK1.26	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
67	LK1.27	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
68	LK1.28	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
69	LK1.29	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
70	LK1.30	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
71	LK1.31	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
72	LK1.32	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
73	LK1.33	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
74	LK1.34	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
75	LK1.35	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
76	LK1.36	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
77	LK1.37	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
78	LK1.38	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
79	LK1.39	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
80	LK1.40	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
81	LK1.41	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
82	LK1.42	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
83	LK1.43	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
84	LK1.44	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
85	LK1.45	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
86	LK1.46	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
87	LK1.47	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
88	LK1.48	90,00	7.612.500	685.125.000	100.000	205.000.000
89	LK1.49	100,00	7.467.500	746.750.000	100.000	224.000.000
Tổng		**12.344**		**85.190.423.250**		**25.513.000.000**

(Giá khởi điểm trên được xác định căn cứ theo Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 31/10/2026 của UBND phường Lê Hồ về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho người dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình)

Tổng giá khởi điểm: 85.190.423.250 đồng *(Bằng chữ: Tám mươi lăm tỷ, một trăm chín mươi triệu, bốn trăm hai mươi ba nghìn hai trăm năm mươi đồng),* chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất, mặt bằng quyền sử dụng đất cho người mua được tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá phải chịu.

Điều 3. Thời gian, địa điểm thực hiện các thủ tục đấu giá

3.1 Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng kí tham gia đấu giá (Trong giờ hành chính các ngày làm việc):

- Thời gian bán, tiếp nhận (thu) hồ sơ: **Từ 08 giờ 00' ngày 10/11/2026 đến 17 giờ 00' ngày 25/11/2026 (*theo giờ hành chính các ngày làm việc*)**

- Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ trực tiếp:

+ Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt (Địa chỉ: Đường Yết Kiêu, phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình. Diện thoại 0913.695.856).

+ Trụ sở UBND phường Lê Hồ (Địa chỉ: Tổ dân phố Phương Đàn, phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình).

3.2 Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản: **03 ngày làm việc. Từ 08 giờ 00' ngày 16/11/2026 đến 17 giờ 00' ngày 18/11/2026 *(trong giờ hành chính).***

- Địa điểm: Tại thực địa vị trí đất đưa ra đấu giá. Người tham gia đấu giá trước khi xem tài sản đấu giá vui lòng liên hệ Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt để đăng ký xem tài sản qua số điện thoại 0913 695 856.

3.3 Thời gian nộp tiền đặt trước:

- Từ 08 giờ 00 phút ngày 10/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026

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

+ Đơn vị thụ hưởng: Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt

+ Số tài khoản: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB), Số tài khoản: 6629999



+ Nội dung chuyển tiền: ***"Tên người tham gia đấu giá"*, số CCCD, vị trí.....,** **thửa....., lô số.....**

Ví dụ: *Nguyễn Văn A, 0351xxxxx, vị trí 1, lô LK1.2*

Trường hợp nộp tiền đặt trước nhiều lô đất trong một vị trí, phục lục, thửa, người tham gia đấu giá có thể nộp gộp 1 (một) lần tổng tiền đặt trước tại vị trí đó. Mỗi một lệnh chuyển khoản tương ứng với một lô hoặc một vị trí. Đăng ký nhiều vị trí khác nhau tương ứng với mỗi lệnh chuyển khoản tại vị trí đó.

Ví dụ: *Nguyễn Văn A, 0351xxxxx, vị trí 1, lô LK1.2 đến LK1.4*

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' ngày 25/11/2026 và tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá báo có trong tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt trước 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026. Mọi khoản tiền nộp vào sau 17h00 ngày 25/11/2026 được coi là không hợp lệ.

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

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

- Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (khoản 6 Điều 39 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):

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

+ 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;

+ Từ chối ký biên bản đấu giá (theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản);

+ Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp đủ số tiền đặt trước; nếu nộp thiếu, nộp sau thời gian đã quy định trong Quy chế của phiên đấu giá sẽ không đủ điều kiện để tham gia đấu giá. "*Khuyến nghị khách hàng cần hoàn thiện các thủ tục đấu giá trước ngày 25/11/2026 để tránh việc chuyển khoản vào những giờ ngày cuối tiền bị treo trên hệ thống ảnh hưởng đến quyền tham gia đấu giá*".

***3.4 Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá*:** Điểm danh khách hàng lúc 07 giờ 30 phút, phiên đấu giá bắt đầu lúc 08 giờ 00 phút ngày 30/11/2026 (Thứ bảy), tại Hội trường Trụ sở UBND phường Lê Hồ, tổ dân phố Phương Đàn, phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình.

Lưu ý:

- Người muốn tham gia đấu giá nhiều thửa (suất) đất thì nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa (suất) đất đấu giá. Nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa (suất) đăng ký tham gia đấu giá. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không trả lại trong mọi trường hợp, trừ trường hợp phiên đấu giá không tổ chức theo quy định nêu trên.

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

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

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

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

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

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

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá:

Các đối tượng quy định tại Khoản 4.1 Điều này được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi thỏa mãn các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá được quy định trong quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành bao gồm :

- 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.

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

4.3. Đối tượng 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 này);

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, con ruột, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

- Người đang bị cấm tham gia đấu giá do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy.

4.4. Hồ sơ tham gia đấu giá

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ đăng kí tham gia đấu giá.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

+ Phiếu đăng ký đấu giá theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Thành Đạt. Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, số điện thoại và các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn, tự mình ký đơn, ghi rõ họ tên (không được ký thay, kí hộ).

+ Bản sao giấy tờ tùy thân hợp lệ của người đăng ký;

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước hoặc dữ liệu giao dịch chuyển khoản hợp lệ, trong trường hợp tổ chức đấu giá yêu cầu cung cấp để đối chiếu;

+ Chứng từ mua hồ sơ tham gia đấu giá.

+ Giấy Ủy quyền (nếu có), CCCD của người được Ủy quyền (nếu có)

- Trường hợp ủy quyền:

+ Trường hợp ủy quyền cho người khác đăng ký, trả giá và làm các thủ tục liên quan phải có văn bản ủy quyền có chứng nhận hợp lệ kèm theo bản sao giấy tờ tuỳ thân của người được ủy quyền.

+ Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó;

+ Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất.

- Rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá:

+ Người đã đăng ký tham gia đấu giá mà chưa bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu thì được rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá đã thông báo.

+ Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu thì không được rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi đủ điều kiện rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thì phải rút hết tất hồ sơ đã đăng ký tham gia đấu giá.

+ Người rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước nhưng không được hoàn trả lại tiền mua hồ sơ mời đăng ký tham gia đấu giá

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

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

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

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

4.6. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

Một 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 thửa đất thì tổ chức hành nghề đấu giá 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 thửa đất đó để lại đấu giá lần sau.

Điều 5. Nội quy phiên đấu giá quyền sử dụng đất

Nội quy phiên đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung sau:

- Người tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu bản chính còn giá trị pháp lý để kiểm tra mới được cấp thẻ vào phòng đấu giá.

- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng đấu giá trước giờ quy định ít nhất 30 phút theo thông báo đấu giá. Khi phiên đấu giá khai mạc và kết thúc việc điểm danh, nếu người tham gia đấu giá không đến tham gia hoặc đến chậm (Không thuộc trường hợp bất khả kháng) thì sẽ không được vào phòng đấu giá, người đó bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

- Với người tham gia đấu giá đến muộn khi phiên đấu giá đã tiến hành thì được coi như người đó không đến tham gia đấu giá

- Người tham gia đấu giá phải ngồi đúng vị trí quy định, không được đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá và bắt buộc phải trả giá.

- Người được ủy quyền phải xuất trình Giấy ủy quyền và phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền .

- Người tham gia đấu giá không được hút thuốc lá; không được có hành vi cấu kết, dìm giá; không được trao đổi, phát ngôn thiếu văn hóa; không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; không được tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, hung khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham gia đấu giá.

- Khi đến tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải tự túc bút viết, nước uống, tự bảo quản phương tiện đi lại và tư trang tài sản cá nhân của mình.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành của Đấu giá viên trong phiên đấu giá. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào ngoài nội dung Quy chế đấu giá đã ban hành, chỉ được tranh luận trong khuôn khổ theo quy định của pháp luật về Đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá nếu có hành vi gây rối, gây cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng dìm giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá không được tự ý ghi âm, quay phim, chụp hình trong phòng đấu giá.

Nếu người nào vi phạm nội quy, Quy chế phiên đấu giá và vi phạm các quy định của Pháp luật về ĐGTS sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Phương thức đấu giá; hình thức đấu giá; bước giá; cách thức trả giá tại phiên đấu giá

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

6.2. *Hình thức đấu giá:* Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá 05 (năm) vòng; trả giá theo tổng tiền/lô đất, giá trả không lẻ đến hàng trăm đồng; bỏ phiếu đồng loạt với tất cả các lô đất đủ điều kiện đấu giá.

Người tham gia đấu giá chỉ được trả giá đối với lô (thửa) đất mà mình đã đăng ký và đã nộp đủ tiền đặt trước theo quy định. Các thửa đất không đủ điều kiện tổ chức đấu giá được công bố và xử lý theo Quy chế phiên đấu giá.

6.3. Bước giá: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá quy định cụ thể:

Bước giá tối thiểu là: Mức chênh lệch tối thiểu mỗi lần trả giá như sau:

** Tại vị trí 1 - Đất xen kẹp trong khu dân cư tổ dân phố Đồng Quan*

+ Bước giá vòng trả giá đầu tiên là 1.000.000.000 đồng/lô

+ Bước giá từ vòng trả giá thứ 2 đến hết vòng trả giá thứ 5 là 50.000.000 đồng/lô.

** Tại vị trí 2,3,4 - Đất xen kẹp trong khu dân cư tổ dân phố Đồng Phương*

+ Bước giá từ vòng trả giá đầu tiên đến hết vòng trả giá thứ 5 là 50.000.000 đồng/lô.

6.4. 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 tối đa là 25 phút (có đồng hồ tính giờ trên màn hình máy chiếu). Hết thời gian ghi phiếu đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá bỏ phiếu vào thùng phiếu, sau khi kiểm đếm phiếu đã thu, công bố phiếu giá trả cao nhất, có sự giám sát của đại diện người có tài sản và có sự chứng kiến của ít nhất một người tham gia đấu giá.

Những phiếu trả giá đã nộp bỏ vào thùng phiếu không được thay đổi. Những phiếu trả giá nộp sau thời điểm hết thời gian quy định trả giá thì không có giá trị.

Sau khi Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu đó, được thông báo trên màn hình máy chiếu tại hội trường đấu giá cho người tham gia đấu giá theo dõi và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

Người tham gia đấu giá có quyền xin dừng trả giá sau vòng trả giá thứ nhất, hoặc ở bất cứ vòng trả giá nào nhưng phải thông báo cho đấu giá viên biết và ký tên xác nhận vào danh sách xin dừng trả giá và không được trả giá các vòng trả giá tiếp theo.

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

- Những người tham gia đấu giá trả giá từ giá khởi điểm cộng với bước giá trở lên.

Ví dụ: Tại vị trí 1- Đất xen kẹp trong khu dân cư tổ dân phố Đồng Quan

** Tại vòng trả giá đầu tiên: Giá khởi điểm của lô LK1.1 là: 1.204.848.000 đồng cộng bước giá vòng đầu là 1.000.000.000 đồng.*

Người tham gia trả giá từ 2.204.848.000 đồng trở lên, giá trả không được lẻ đến hàng trăm đồng.

** Tại vòng trả giá thứ 2 đến hết vòng 5: Giá trả cao nhất vòng trả giá trước liền kề cộng với bước giá là 50.000.000 đồng.*

Ví dụ: Tại vị trí 2,3,4 - Đất xen kẹp trong khu dân cư tổ dân phố Đồng Phương

** Tại vòng trả giá đầu tiên: Giá khởi điểm của lô LK3.1 là: 821.584.500 đồng cộng bước giá vòng đầu là 50.000.000 đồng.*

Người tham gia trả giá từ 871.584.500 đồng trở lên, giá trả không được lẻ đến hàng trăm đồng.

** Tại vòng trả giá thứ 2 đến hết vòng 5: Giá trả cao nhất vòng trả giá trước liền kề cộng với bước giá là 50.000.000 đồng.*

- Nếu người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn với mức giá đã quy định nêu trên là vi phạm Quy chế đấu giá (vi phạm ở vòng đấu giá nào thì từ vòng tiếp theo bị mất quyền đấu giá);

Điều 7: Quy định về phiếu trả giá hợp lệ và phiếu trả giá không hợp lệ, xác định người trúng đấu giá

7.1. Phiếu hợp lệ phải đảm bảo nội dung sau:

- Là phiếu có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Thành Đạt ở góc trái phía trên tờ phiếu. Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu quy định và thống nhất với các hồ sơ cá nhân xác định người có đủ điều kiện tham gia đấu giá. 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) cho mỗi lô đất, tối thiểu bằng giá khởi điểm cộng bước giá, hoặc trả cao hơn giá khởi điểm theo bước giá đã được quy định, nhưng giá trả không lẻ đến hàng trăm đồng.

7.2. Phiếu không hợp lệ:

- Phiếu không phải do Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt phát hành, không có dấu treo của Công ty;

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá ghi thiếu nội dung trong phiếu (Họ tên, địa chỉ, giá trả, chữ ký, ghi rõ họ tên, ...);

- Phiếu trả giá ghi không đúng thông tin với Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

- Phiếu trả giá ghi bằng mực đỏ, bút chì, ghi hai loại mực;

- Phiếu trả giá ghi mức giá trả bằng số và bằng chữ không khớp nhau;

- Phiếu trả giá tẩy xóa, gạch xóa bất kỳ nội dung trên phiếu;

- Phiếu trả giá không xác định được giá trả;

- Phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm;

- Phiếu trả giá bỏ sau thời gian bỏ phiếu quy định.

7.3. Xác định giá trúng đấu giá

Giá trúng đấu giá là mức giá trả hợp lệ cao nhất được xác định là giá trúng theo hình thức đấu giá và quy chế cuộc đấu giá. (Giá trúng đấu giá không bao gồm lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ).

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

7.4. Xác định người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá là người trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá thứ 05 hoặc là người trả giá cao nhất của vòng đấu trước trong trường hợp tại vòng đấu giá sau liền kề không có ai trả giá hoặc không có ai trả giá hợp lệ;

- Trường hợp thửa 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, 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 vòng trước đó. 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 thửa đất đó.

Điều 8. Trình tự, thủ tục phiên đấu giá

8.1. Chuẩn bị đấu giá:

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá 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;

- Phổ biến tóm tắt Quy chế đấu giá;

- Giới thiệu khu đất, lô (thửa) đất được đưa ra đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm;

- Thông báo khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;

- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả hợp lệ;

- Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định.

8.2. Thực hiện đấu giá

Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá (theo mẫu) có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Thành Đạt ở góc trái phía trên tờ phiếu;

Người tham gia đấu giá trả giá ghi vào tờ phiếu (ghi rõ bằng số và bằng chữ) đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, ghi họ tên cá nhân tham gia đấu giá vào phiếu của mình. Trong thời hạn từ 25 phút kể từ khi nhận phiếu người tham gia đấu giá phải hoàn thành việc ghi phiếu và bỏ phiếu vào Thùng phiếu. Sau khi thu hết các phiếu đã phát, Đấu giá viên thông báo công khai tổng số phiếu phát ra, tổng số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ và số phiếu không hợp lệ và phiếu trả giá cao nhất. Người có phiếu trả giá cao nhất là người mua được lô (thửa) đất đấu giá của vòng đấu giá thứ 05 hoặc là người trả giá cao nhất của vòng trước trong trường hợp tại vòng đấu giá sau liền kề không có ai trả giá hoặc không có ai trả giá hợp lệ.Trường hợp đấu giá với 01 lô (thửa) đất nhưng có từ hai người trở lên cùng trả giá mức 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 hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

Người trúng đấu giá phải ký vào biên bản đấu giá và các giấy tờ khác có liên quan tới việc trúng đấu giá;

Khi đang Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xét thấy có dấu hiệu bất thường như liên kết thông đồng, móc nối thoả thuận giữa những người tham gia đấu giá thì Đấu giá viên hoặc Đại diện người có tài sản đấu giá đề nghị dừng phiên đấu giá. Khi đó, Đấu giá viên sẽ xem xét, quyết định dừng ngay phiên đấu giá do có những nghi vấn và sẽ Tổ chức đấu giá tài sản lại vào thời điểm khác. Thời gian, đối tượng được tham gia đấu giá lại sẽ do Công ty Đấu giá Hợp danh Thành Đạt tham mưu cho UBND phường xem xét, quyết định và sẽ thông báo sau. Trong trường hợp này, mọi kết quả trước đó của phiên đấu giá sẽ không còn giá trị, người tham gia đấu giá phải chấp hành nghiêm chỉnh quyết định của Đấu giá viên phiên đấu giá. Đấu giá viên sẽ không giải quyết các kiến nghị khiếu nại có liên quan về việc dừng phiên đấu giá;

Phiên đấu giá kết thúc khi Đấu giá viên công bố hết người trúng đấu giá các lô (thửa) đất hoặc phiên đấu giá không thành.

Điều 9: Vi phạm Quy chế cuộc đấu giá và hình thức xử lý

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

- Trường hợp người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ thông tin trên Phiếu trả giá thì Phiếu trả giá đó bị coi là Phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá.

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

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

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

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

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

Điều 10: Các trường hợp phát sinh khi công bố kết quả đấu giá

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

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

10.2. 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. Đồng thời, 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.

10.3. 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 mà 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 đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 11. Biên bản đấu giá; Công nhận kết quả đấu giá

11.1. Biên bản đấu giá:

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

- Diễn biến của phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá;

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

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

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

11.2. Công nhận kết quả đấu giá:

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

- Sau khi kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá gửi kết quả trúng đấu giá và các tài liệu có liên quan về Phòng Nông nghiệp và Môi trường phường Lê Hồ để cơ quan có thẩm quyền ra Quyết định Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Nội dung Công nhận kết quả đấu giá ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm: Họ tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân hay căn cước công dân hay hộ chiếu của

người trúng đấu giá, vị trí lô đất, suất đất/thửa đất, giá trúng đấu giá, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước của từng người và các nội dung cần thiết khác.

Điều 12. Đấu giá không thành

Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành được xác định theo khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, bao gồm:

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

- Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 (một) người tham dự phiên đấu giá; có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có 01 (một) người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 (một) người trả giá hợp lệ, trong trường hợp thuộc quy định tại khoản 2a Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá đối với lô đất được đưa ra đấu giá;

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

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

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

- Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Điều 13. Nộp tiền sử dụng đất (tiền trúng đấu giá)

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất: Theo thời hạn được quy định tại Phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 1401/QĐ-UBND ngày 31/10/2026 của UBND phường Lê Hồ về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình. Người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày Thuế cơ sở 10 tỉnh Ninh Bình ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất. Nếu người trúng đấu giá không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá trong thời gian quy định sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

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

Điều 14. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

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

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá; người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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

Người tham gia đấu giá có các quyền sau đây:

- Được Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt cung cấp đầy đủ các thông tin về 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 không trúng đấu giá (không vi phạm quy chế phiên đấu giá) được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (thời gian cụ thể sẽ được thông báo tại phiên đấu giá);

+ Người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng rút lại đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký tham gia đấu giá (trước 01 ngày mở phiên đấu giá).

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 quy định;

- Có mặt đúng giờ, đúng địa điểm theo thông báo của Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt. 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 ủy 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.

15.2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

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.

Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá, danh sách 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 16. Trách nhiệm, nghĩa vụ của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chủ tài sản, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình.

16.1. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

Thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo đúng quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 và Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 08/2026/HĐ-DVĐGQSSĐ ngày 09/11/2026 ký giữa Phòng Nông nghiệp và Môi trường và Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt

16.2. Trách nhiệm của chủ tài sản:

Đảm bảo tính hợp pháp về nguồn gốc, vị trí, hiện trạng, giá trị, quyền sở hữu của tài sản đấu giá.

Cử đại diện tham gia chứng kiến phiên đấu giá, ký biên bản đấu giá.

Căn cứ vào thông báo kết quả đấu giá phê duyệt kết quả đấu giá, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá khi họ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí, các nghĩa vụ khác theo quy định.

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá theo quy định tại mục dưới đây. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại mục dưới đây:

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

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

Điều 17. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, khách hàng tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đấu giá QSDĐ nếu vi phạm Phương án đấu giá, Quy chế đấu giá này thì sẽ bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

Hành vi vi phạm về hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực Tư pháp và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

Điều 18. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; pháp luật về đất đai; pháp luật về đấu giá.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp có liên quan đến nguồn gốc, tính hợp pháp, số lượng, chất lượng và giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

Điều 19. Tổ chức thực hiện:

Quy chế này làm cơ sở để Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt, các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá thực hiện trong việc đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình.

Ngoài các quy định tại quy chế này, tổ chức, cá nhân tham gia cuộc đấu giá tài sản phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt (Địa chỉ: đường Yết Kiêu, phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình; Điện thoại: 0913.695.856) để xem xét, giải quyết.

Trên đây là Quy chế đấu giá quyền sử dụng 89 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại phường Lê Hồ, 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 Cty đấu giá hợp danh Thành Đạt;
- Công ty đấu giá hợp danh Thành Đạt;
- UBND phường Lê Hồ;
- Phòng Nông nghiệp và Môi trường phường Lê Hồ;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: VP Công ty;

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0108985754 C.T.C.P CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH THÀNH ĐẠT

VŨ THANH TÙNG