

Số: 08/TBĐG-HDXT

Xuân Trường, ngày 25 tháng 5 năm 2026

## **THÔNG BÁO**

**Về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở đối với 22 lô đất tại Khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình.**

Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường tổ chức đấu giá quyền sử dụng 22 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình. Kính mời các hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quan tâm theo dõi nội dung thông báo đấu giá tài sản như sau:

**1. Người có tài sản đấu giá, Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá tài sản:**

Người có tài sản đấu giá: Ủy ban nhân dân xã Hải Anh.

Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ: Phòng Kinh tế xã Hải Anh.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường.

**2. Giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá của các lô đất và bước giá:**

*- Giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước ĐKTG đấu giá của từng lô đất.*

STT	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Phí hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Ghi chú
1	CL1-01	92,00	8.000.000	736.000.000	368.000.000	100.000	Lô góc
2	CL1-02	100,00	8.000.000	800.000.000	400.000.000	100.000	
3	CL1-07	100,00	8.000.000	800.000.000	400.000.000	100.000	
4	CL1-08	100,00	8.000.000	800.000.000	400.000.000	100.000	
5	CL1-09	100,00	8.000.000	800.000.000	400.000.000	100.000	
6	CL1-11	100,00	8.000.000	800.000.000	400.000.000	100.000	
7	CL1-14	100,00	8.000.000	800.000.000	400.000.000	100.000	

STT	Lô số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Phí hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Ghi chú
8	CL1-15	100,00	8.000.000	800.000.000	400.000.000	100.000	
9	CL1-18	100,00	6.400.000	640.000.000	320.000.000	100.000	
10	CL1-19	100,00	6.400.000	640.000.000	320.000.000	100.000	
11	CL1-24	100,00	6.400.000	640.000.000	320.000.000	100.000	
12	CL1-26	100,00	6.400.000	640.000.000	320.000.000	100.000	
13	CL1-27	100,00	6.400.000	640.000.000	320.000.000	100.000	
14	CL1-28	100,00	6.400.000	640.000.000	320.000.000	100.000	
15	CL1-31	100,00	6.400.000	640.000.000	320.000.000	100.000	
16	CL1-32	123,40	6.400.000	789.760.000	394.880.000	100.000	Lô góc
17	CL2-01	130,80	6.400.000	837.120.000	418.560.000	100.000	Lô góc
18	CL2-02	111,00	6.400.000	710.400.000	355.200.000	100.000	
19	CL2-03	111,00	6.400.000	710.400.000	355.200.000	100.000	
20	CL2-04	111,00	6.400.000	710.400.000	355.200.000	100.000	
21	CL2-07	111,00	6.400.000	710.400.000	355.200.000	100.000	
22	CL2-09	111,00	6.400.000	710.400.000	355.200.000	100.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>22 lô</b>	<b>2.301,20</b>		<b>15.994.880.000</b>	<b>7.997.440.000</b>		

Tổng diện tích đấu giá là: **2.301,20m<sup>2</sup>** bao gồm **22 lô đất** với tổng giá khởi điểm **15.994.880.000đồng** (Bằng chữ: Mười lăm tỷ, chín trăm chín mươi bốn triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng chẵn. /.)

- **Bước giá:** Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- Bước giá tối thiểu tại vòng đấu thứ nhất:
  - + 08 lô tại vị trí 1 là 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm các lô: CL1-01, CL1-02, CL1-07, CL1-08, CL1-09, CL1-11, CL1-14, CL1-15)
  - + 08 lô tại vị trí 2 là 6.500.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm các lô: CL1-18, CL1-19, CL1-24, CL1-26, CL1-27, CL1-28, CL1-31, CL1-32)
  - + 06 lô tại vị trí 3 là 5.400.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm các lô: CL2-01, CL2-02, CL2-03, CL2-04, CL2-07, CL2-09)
- Bước giá tối thiểu tại vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng cho tất cả các lô (thửa đất) là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>

**3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và tiền phí hồ sơ mời tham gia đấu giá từng lô đất.**

**a. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/6/2026.

**Lịch bán và tiếp nhận hồ sơ cụ thể như sau:**

- Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/6/2026 bán và tiếp nhận hồ sơ tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường (Địa chỉ Công ty: Thôn 38, xã Xuân Trường, tỉnh Ninh Bình).

- Từ 08 giờ 00 phút ngày 01/6/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/6/2026 bán và tiếp nhận hồ sơ tại trụ sở UBND xã Hải Anh.

Phương thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp tại UBND xã Hải Anh hoặc tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường

**Khách hàng Lưu ý:** Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước 17 giờ 00 phút ngày 10/6/2026. Các trường hợp chuyển đến sau 17 giờ 00 phút ngày 10/6/2026 sẽ không hợp lệ và Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào với các hồ sơ này.

**b. Tiền phí hồ sơ mời tham gia đấu giá từng lô đất:** 100.000 đồng/hồ sơ.

**4. Thời gian nộp khoản tiền đặt trước:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/6/2026. Khách hàng nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường. Mỗi một lô đất đấu giá tương ứng với một phiếu nộp tiền.

Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường

+Tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Hải Hậu. Số tài khoản: **3207201006114**.

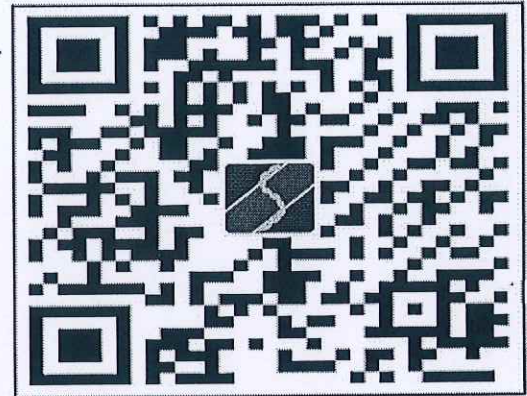
+Tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Xuân Trường. Số tài khoản: **3205201006468**

*Khách hàng có thể quét mã QR dưới đây để thuận tiện trong việc nộp khoản tiền đặt trước.*



**napas 247** | **AGRIBANK**

Tên chủ TK: CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH XUÂN TRƯỜNG  
Số TK: **3207201006114**  
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam



**napas 247** | **AGRIBANK**

Tên chủ TK: CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH XUÂN TRƯỜNG  
Số TK: **3205201006468**  
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

+ Nội dung: “Tên người tham gia đấu giá – Số CCCD/CC” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD lô đất .....tại KDCTT Hải Anh.

#### **5. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty Đầu giá Hợp danh Xuân Trường. Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, số điện thoại và các thông tin yêu cầu trên phiếu và ký tên.

- 01 bản Căn cước công dân/Căn cước (bản sao công chứng, chứng thực hoặc bản phô tô kèm bản chính để đối chiếu).

- Phiếu thu tiền mua hồ sơ (để đối chiếu)

- Hợp đồng ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có) kèm theo 01 bản thẻ Căn cước công dân hoặc Căn cước (bản sao công chứng, chứng thực hoặc bản phô tô kèm bản chính để đối chiếu) của Người ủy quyền và Người được ủy quyền.

#### **6. Thời gian, địa điểm xem thực địa**

Thời gian xem thực địa: 03 ngày (Ngày 03/6; 04/6; 05/6/2026).

Địa điểm: Tại khu đất đấu giá đã được phê duyệt.

Ngoài thời gian trên người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá, không nhất thiết phải đúng ngày quy định nêu trên.

#### **7. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá:**

- Hình thức đấu giá: Hình thức đấu giá: Trả giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng cho từng lô đất tại cuộc đấu giá.

- Phương thức trả giá: Trả giá lên.

- Cách thức đấu giá: Người tham gia đấu giá trả giá theo m<sup>2</sup> và nhận đất theo lô, giá mua 01 lô đất sẽ bằng giá trúng đấu giá 01m<sup>2</sup> đất đấu giá nhân với diện tích 01 lô đất trúng đấu giá.

#### **7. Giá trả hợp lệ, giá trúng đấu giá:**

- Giá trả hợp lệ là giá trả cho 01m<sup>2</sup> đất đối với từng lô đất đấu giá được ghi trong phiếu đấu giá và trả giá theo quy định, cụ thể:

+ Tại vòng 1: Phải là giá trả bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá.

+ Từ vòng 2 trở đi phải là giá trả bằng hoặc cao hơn giá trả cao nhất tại vòng đấu trước liền kề ít nhất một bước giá.

- Giá trúng đấu giá: Phải là giá trả hợp lệ và phải cao hơn giá trả cao nhất tối thiểu ít nhất một bước giá trở lên cho 01m<sup>2</sup> đất đối với từng lô đất đấu giá tại vòng đấu liền kề trước đó khi mà tại vòng đấu cuối cùng không còn ai tham gia trả giá nữa.

#### **8. Thời gian, địa điểm đấu giá:**

Thời gian mở cuộc đấu giá: Buổi sáng từ 07 giờ 00 phút, ngày 14/6/2026.

Địa điểm mở cuộc đấu giá: Tại Nhà văn hóa Hùng Thắng, xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình. Địa chỉ: xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình.

#### **Mọi thông tin xin liên hệ:**

Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường. Địa chỉ: Thôn 38, xã Xuân Trường, tỉnh Ninh Bình. Điện thoại/Fax: 02283.769.769 hoặc liên hệ 0942 978 199.

Website: daugiaxuantruong.com

#### **Nơi nhận:**

- UBND xã Hải Anh;
- Công TTĐT Quốc gia về ĐGTS;
- Lưu: VT



**Lê Huy Thông**



## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng 22 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại  
Khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 08/QĐ-CT ngày 25 tháng 5 năm 2026  
của Giám đốc Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường)

### Căn cứ:

Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Đấu giá tài sản; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 07/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 07/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về việc 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;

Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của UBND xã Hải Anh về việc phê duyệt phương án đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở đối với 22 lô đất tại khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình;

Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của UBND xã Hải Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở đối với 22 lô đất tại khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình;

Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND xã Hải Anh về việc đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 22 lô đất tại khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình;

Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND xã Hải Anh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở đối với 22 lô đất tại khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình;

Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường ban hành bản Quy chế cuộc đấu giá tài sản với nội dung cụ thể như sau:

### Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

#### 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định nguyên tắc đấu giá, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá quyền sử dụng đất, quy định quyền và nghĩa vụ của các bên và khách hàng tham gia đấu giá; hủy kết quả đấu giá và xử lý vi phạm (nếu có) 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 và các quy định của Pháp luật khác có liên quan.

## 2. Đối tượng điều chỉnh

Các hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá;

### **Điều 2. Nguyên tắc đấu giá:**

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc công khai, khách quan, minh bạch, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Mỗi một lô đất chỉ được tiến hành đấu giá khi có ít nhất từ hai người trở lên cùng tham gia đấu giá.

Tại 01 lô đất đấu giá nhất định, mỗi một hộ gia đình chỉ được 01 người đăng ký tham gia đấu giá.

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng phải nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng lô đất định mua. Người tham gia đấu giá chỉ được trả giá cho 01m<sup>2</sup> đất đối với lô đất mà mình đã đăng ký.

Khi đến tham gia cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá bắt buộc phải ghi phiếu trả giá nếu không chấp hành việc trả giá thì người đó vi phạm Quy chế đấu giá, sẽ bị tước quyền đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

**Điều 3. Người có tài sản đấu giá, đơn vị được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tên tài sản, số lượng, chất lượng của TSDG, nơi có TSDG:**

- Người có tài sản đấu giá: UBND xã Hải Anh.
- Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ: Phòng Kinh tế xã Hải Anh.
- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường.

Địa chỉ: Thôn 38, xã Xuân Trường, tỉnh Ninh Bình.

- Tên tài sản đấu giá; số lượng; chất lượng của tài sản đấu giá (TSDG); nơi có TSDG; giấy tờ về quyền sở hữu; Quyền sử dụng 22 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình.

- Tên TSDG; số lượng; chất lượng của TSDG: (Chi tiết theo Thông báo đấu giá số 08/TBĐG-HDXT ngày 25/5/2026 của tổ chức ĐGTS ban hành)

- Nơi có TSDG: xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình.

- Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với TSDG: (Quyền sử dụng 22 lô đất tại khu dân cư tập trung xã Hải Anh)

(Theo nội dung đã nêu tại mục căn cứ để ban hành Quy chế cuộc đấu giá QSD 22 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Hải Anh)

**Điều 4. Vị trí, diện tích, tiền mua hồ sơ, giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước của các lô đất đấu giá, hình thức và thời hạn sử dụng đất:**

(Chi tiết vị trí, diện tích, tiền mua hồ sơ, giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước theo Thông báo Số 08/TBĐG-HDXT ngày 25/5/2026 của Công ty đấu giá Hợp danh Xuân Trường ban hành)

Tiền đặt trước: 50% giá khởi điểm của 01 lô đất (thửa đất) đấu giá, số tiền cụ thể quy định tại Thông báo đấu giá của tổ chức đấu giá ban hành.

Giá khởi điểm theo Thông báo đấu giá QSDĐ không bao gồm lệ phí trước bạ, các chi phí liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá.

Thời hạn sử dụng đất: Đất ở lâu dài.

**Điều 5. Đối tượng tham gia đấu giá, các trường hợp không được tham gia đấu giá, ủy quyền tham gia đấu giá:**

**Đối tượng tham gia đấu giá:** Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng Nhà nước giao đất có thu tiền thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

**Các trường hợp 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 được hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, không làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người 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 quy định tại điểm c Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

- Người không đủ điều kiện được nhận chuyển quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

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

- Nếu người nào vi phạm một trong những quy định trên thì người đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá kê khai, cam kết trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá không trung thực khi tổ chức, cá nhân phát hiện được người đó vi phạm quy định tại Khoản 1, Điều 3 Nghị quyết 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 thì sẽ không được tham gia đấu giá

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

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

- Người đã đăng ký và trực tiếp tham gia đấu giá không được nhận lại ủy quyền tham gia đấu giá từ cá nhân khác.

- Người tham gia đấu giá đã ủy quyền cho người khác thì không được vào phòng đấu giá.

- Người được ủy quyền tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình hợp đồng ủy quyền và phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền.

- Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo đúng mẫu của tổ chức đấu giá phát hành và phải được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

#### **Điều 6. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá và thời gian ghi phiếu trả giá:**

1. Hình thức đấu giá: Trả giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng cho từng lô đất tại cuộc đấu giá.

2. Phương thức trả giá: Trả giá lên.

3. Cách thức đấu giá: Người tham gia đấu giá trả giá theo m<sup>2</sup> nếu trúng đấu giá sẽ được nhận đất theo lô, giá mua 01 lô đất sẽ bằng giá trúng đấu giá 01m<sup>2</sup> đất nhân với diện tích 01 lô đất trúng đấu giá.

4. Thời gian viết phiếu trả giá khoảng 10 phút/01 vòng đấu.

### **Điều 7. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản:**

#### **1. Niêm yết đấu giá tài sản:**

Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường niêm yết công khai Thông báo đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá QSDĐ tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường, trụ sở UBND xã Hải Anh và Nhà văn hóa Hùng Thắng, xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình (nơi tổ chức cuộc đấu giá).

Thời hạn niêm yết: Niêm yết liên tục thông tin theo quy định tại Điều 35 Luật ĐGTS đã được sửa đổi bổ sung bởi khoản 21, Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ĐGTS, theo đó thời gian niêm yết việc ĐGTS ít nhất là 15 ngày kể từ ngày niêm yết việc đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá.

#### **2. Thông báo công khai**

Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường thông báo công khai lần thứ nhất việc đấu giá tài sản ít nhất 02 lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và một lần trên Báo và phát thanh - truyền hình Ninh Bình; đồng thời tiếp tục thông báo công khai lần thứ hai kể từ ngày niêm yết thông báo cho đến ngày mở cuộc đấu giá.

**Điều 8: Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và tiền phí hồ sơ mời tham gia đấu giá từng lô đất.**

(Chi tiết cụ thể nêu tại Thông báo số 08/TBĐG-HDXT ngày 25/5/2026 của Công ty đấu giá Hợp danh Xuân Trường ban hành)

**Lưu ý:** - Người có tên mua hồ sơ chính là người đăng ký tham gia đấu giá.

- Khách hàng không được đổi hồ sơ đã mua, tiền mua hồ sơ ĐKTG đấu giá không được trả lại trong bất kỳ lý do nào.

#### **3. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá (TGĐG) gồm:**

- Thông báo đấu giá tài sản.
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.
- Mẫu phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng 22 lô đất tại KDCTT xã Hải Anh.

- Mẫu Hợp đồng ủy quyền trong trường khách hàng có nhu cầu ủy quyền cho người khác tham gia cuộc đấu giá.

- Mẫu phiếu trả giá.

- Mặt bằng quy hoạch chi tiết đất đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trích lục bản đồ địa chính.

**Điều 9. Phương thức và thành phần hồ sơ tài liệu khách hàng phải nộp để đăng ký tham gia đấu giá:**

**1. Phương thức nộp hồ sơ:** Nộp trực tiếp.

Nộp hồ sơ trực tiếp: Tại trụ sở UBND xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình và tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường.

**2. Thành phần hồ sơ tài liệu khách hàng phải nộp để ĐKTG đấu giá gồm:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường. Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, số điện thoại và các thông tin ghi trên phiếu đăng ký TGDG và ký tên vào phiếu TGDG.

- 01 bản Căn cước công dân/Căn cước của người đăng ký TGDG (bản sao công chứng, chứng thực hoặc bản phô tô kèm theo bản chính để đối chiếu).

- Hợp đồng ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có) kèm theo 01 bản Căn cước công dân/Căn cước (bản sao công chứng, chứng thực hoặc bản phô tô kèm theo bản chính để đối chiếu) của Người ủy quyền và Người được ủy quyền ghi trong Hợp đồng ủy quyền.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được Công ty thu nhận không hạn chế bởi số lượng hồ sơ lô đất đăng ký TGDG và được tổ chức đấu giá bảo quản theo chế độ “Mật”.

**Điều 10. Thời gian nộp khoản tiền đặt trước.**

Thời gian nộp khoản tiền đặt trước của người TGDG: Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc theo đúng quy định của Pháp luật. (Chi tiết theo Thông báo đấu giá số 08/TBĐG-HDXT ngày 25/5/2026 của tổ chức ĐGTS ban hành). Mỗi một lô đất đấu giá tương ứng với một phiếu nộp tiền.

Người tham gia đấu giá bắt buộc phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng lô đất đăng ký vào tài khoản sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường.

Tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Hải Hậu. Số tài khoản: 3207201006114

Tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Xuân Trường. Số tài khoản: **3205201006468**

+ Nội dung: “Tên người tham gia đấu giá – Số CCCD/CC” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD lô đất .....tại KDCTT xã Hải Anh.

**Điều 11. Quy định về khoản tiền đặt trước, các trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật ĐGTS; cụ thể như sau:**

**1. Quy định về khoản tiền đặt trước:**

Chỉ những người mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn quy định mới được nộp tiền đặt trước.

Người đăng ký tham gia đấu giá một lô đất hoặc nhiều lô đất phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng lô đất đăng ký đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá có trách nhiệm nộp đủ khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Tổ chức đấu giá mở tại Ngân hàng thương mại trong thời hạn quy định.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá, không vi phạm Quy chế và các quy định của Pháp luật về ĐGTS trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Việc hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho khách hàng bằng hình thức chuyển khoản, khoản phí chuyển khoản khách hàng phải trả cho Ngân hàng thương mại, Tổ chức đấu giá không chịu trách nhiệm về phí chuyển khoản trả lại tiền đặt trước cho khách hàng không trúng đấu giá.

**2. Các trường hợp khách hàng không được nhận lại khoản tiền đặt trước:**

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không đến tham gia cuộc 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 của Luật đấu giá tài sản.
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản.
- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản.
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá và sẽ được Tổ chức đấu giá nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản (khoản 8 Điều 39 Luật ĐGTS).

### **Điều 12. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:**

Người tham gia đấu giá vi phạm nội quy, Quy chế cuộc đấu giá và quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản và các quy định của Pháp luật khác có liên quan sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của Pháp luật, cụ thể:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia cuộc đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc 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;
- Người rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 50, Điều 51 Luật đấu giá tài sản.
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của Luật có liên quan

### **Điều 13. Nội quy cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

Người tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước công dân/ Căn cước 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 15 phút theo thông báo đấu giá. Khi cuộc đấu giá khai mạc và kết thúc việc điểm danh, nếu người tham gia đấu giá không đến 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.

Trong trường hợp người tham gia đấu giá đến muộn khi cuộc đấu giá đã tiến hành thì người đó được coi như không đến tham gia cuộc 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 Hợp đồng 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 cầu kết; đim 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 cuộc đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

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

Khi đến tham gia cuộc 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 cuộc 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 quy định của Pháp luật về Đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá nếu có hành vi gây rối, gây cản trở cuộc đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đim 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 cuộc 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. Kết thúc cuộc đấu giá khách hàng phải nộp lại thẻ số tham gia đấu giá cho công ty chúng tôi ngay khi cuộc đấu giá kết thúc, nếu khách hàng nào không nộp sẽ phải bồi thường cho Công ty số tiền 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng chẵn) “Công ty chúng tôi sẽ khấu trừ vào khoản tiền đặt trước của khách hàng đã nộp theo quy định của Pháp luật về dân sự (tại Bộ Luật Dân sự 2015)”

**Điều 14. Quyền hạn và nghĩa vụ của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất (phòng Kinh tế xã Hải Anh), tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường) và quyền, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá; người trúng đấu giá:**

Thực hiện theo quy định tại các Điều 24, Điều 38; Điều 47; Điều 48 Luật đấu giá tài sản 2016, Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình đã được UBND xã Hải Anh phê duyệt và Quy chế

cuộc ĐGTS là quyền sử dụng 22 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Hải Anh do Công ty đã ban hành.

**Điều 15. Thành phần tham dự cuộc đấu giá tài sản gồm:**

- Đại diện cấp ủy, UBND xã Hải Anh;
- Lãnh đạo các phòng ban có liên quan của xã;
- Lãnh đạo Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường, Đấu giá viên, thư ký, trợ lý giúp việc cho Đấu giá viên;
- Khách hàng tham gia đấu giá.

**Điều 16. Thời gian, địa điểm xem thực địa và tổ chức cuộc đấu giá:**

**1. Thời gian, địa điểm xem thực địa:**

Thời gian xem thực địa khu đất đấu giá 03 ngày làm việc liên tục (Chi tiết theo Thông báo đấu giá số 08/TBĐG-HDXT ngày 25/5/2026 của tổ chức ĐGTS ban hành).

Địa điểm xem thực địa: Tại khu đất đấu giá đã được UBND xã Hải Anh phê duyệt.

Ngoài thời gian trên người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá, không nhất thiết phải đúng ngày quy định nêu trên.

**2. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:**

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Buổi sáng từ 07 giờ 00 phút, ngày 14/6/2026.
- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại Nhà văn hóa Hùng Thắng, xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình.

**Điều 17. Giá khởi điểm, bước giá, tiêu chuẩn xét giá, phiếu không hợp lệ, phiếu hợp lệ, giá trả hợp lệ, giá trúng đấu giá và tổng số tiền người trúng đấu giá phải nộp:**

**1. Giá khởi điểm:**

Là mức giá tối thiểu (Giá ban đầu thấp nhất của TSDG trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên) cho 01m<sup>2</sup> (một mét vuông từng lô đất) theo Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của UBND xã Hải Anh về phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở đối với 22 lô đất tại khu dân cư dân cư tập trung xã Hải Anh, tỉnh Ninh Bình (Chi tiết theo Thông báo đấu giá số 08/TBĐG-HDXT ngày 25/5/2026 của tổ chức ĐGTS ban hành).

**2. Bước giá:**

Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- Bước giá tối thiểu tại vòng đấu thứ nhất:

+ 08 lô tại vị trí 1 là 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm các lô: CL1-01, CL1-02, CL1-07, CL1-08, CL1-09, CL1-11, CL1-14, CL1-15)

+ 08 lô tại vị trí 2 là 6.500.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm các lô: CL1-18, CL1-19, CL1-24, CL1-26, CL1-27, CL1-28, CL1-31, CL1-32)

+ 06 lô tại vị trí 3 là 5.400.000 đồng/m<sup>2</sup> (gồm các lô: CL2-01, CL2-02, CL2-03, CL2-04, CL2-07, CL2-09)

- Bước giá tối thiểu tại vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng cho tất cả các lô (thửa đất) là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>

### **3. Tiêu chuẩn xét giá:**

Việc đánh giá xếp hạng người tham gia đấu giá được xem xét trên 3 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ, giá trúng đấu giá hợp lệ.

### **4. Phiếu trả giá hợp lệ:**

- Phiếu có đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường.
- Phiếu không bị rách rời, phiếu được viết bằng một màu mực.
- Ghi đầy đủ nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ đăng ký TGDG.
- Số tiền trả giá bằng số và bằng chữ phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá (trừ trường hợp người TGDG viết tại phiếu trả giá kể từ vòng 2 “Không tiếp tục đấu giá” thể hiện ý chí của người TGDG về việc không tiếp tục trả giá.
- Phải là giá trả hợp lệ.
- Phiếu phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người TGDG (trường hợp có người nhận ủy quyền thì phải ký tên và ghi đầy đủ họ và tên người nhận ủy quyền).
- Phiếu được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.
- Giá trị số tiền trả giá trên 01m<sup>2</sup> đất của từng lô đất phải đáp ứng yêu cầu khi trả giá dùng đơn vị tính là 1.000đồng (một ngàn đồng chẵn)

### **5. Phiếu trả giá không hợp lệ:**

- Là phiếu trả giá không đáp ứng đủ một trong các yêu cầu quy định tại mục “Phiếu trả giá hợp lệ” đã nêu ở Điều 17 của Quy chế này.
- Phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm đã được UBND xã Hải Anh phê quyết (tại vòng 01) hoặc trả thấp hơn giá trả cao nhất tại vòng đấu trước liền kề (áp dụng từ vòng 2 trở đi).
- Phiếu trắng.
- Phiếu bị rách rời không thể xem được thông tin.

- Phiếu trả giá lẻ đến hàng trăm đồng, chục đồng, đồng.

**6. Giá trả hợp lệ:** Giá trả cho 01m<sup>2</sup> đất đối với từng lô đất đấu giá được ghi trong phiếu đấu giá và trả giá theo quy định, cụ thể:

+ Tại vòng 1: Phải là giá trả bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá.

+ Từ vòng 2 trở đi phải là giá trả bằng hoặc cao hơn giá trả cao nhất tại vòng đấu trước liền kề ít nhất một bước giá..

**7. Giá trúng đấu giá:** Phải là giá trả hợp lệ và phải cao hơn giá trả cao nhất tối thiểu ít nhất một bước giá trở lên cho 01m<sup>2</sup> đất đối với từng lô đất đấu giá tại vòng đấu liền kề trước đó khi mà tại vòng đấu cuối cùng không còn ai tham gia trả giá nữa.

**8. Tổng số tiền người trúng đấu giá phải nộp ngân sách Nhà nước được tính như sau:** Tổng số tiền trúng đấu giá của người trúng đấu giá bằng giá trúng đấu giá 01m<sup>2</sup> đất đấu giá nhân với diện tích 01 lô đất trúng đấu giá theo quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

**Điều 18. Trình tự, thủ tục mở cuộc đấu giá và thực hiện cuộc đấu giá:**

**1. Trình tự, thủ tục mở cuộc đấu giá:**

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, trợ lý giúp việc.
- Công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.
- Phổ biến Quy chế đấu giá.
- Giới thiệu từng lô (thửa) đất đấu giá.
- Nhắc lại mức giá khởi điểm.
- Thông báo bước giá, 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 về Quy chế cuộc đấu giá.
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu.
- Điều hành việc ghi phiếu, bỏ phiếu trả giá
- Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định.

**2. Cách thức ghi phiếu trả giá và quy định thời gian ghi phiếu trả giá:**

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố đưa từng lô đất ra đấu giá.

1. Cách thức trả giá đối với từng lô đất tại tất cả 03 (ba) vị trí theo hình thức đấu nhiều vòng, đấu đến vòng nào mà không còn ai trả giá nữa thì người nào trả giá cao nhất tại vòng đấu liền kề trước đó sẽ là người trúng đấu giá lô đất đó.

Trước khi đấu vòng thứ nhất tất cả khách hàng tham gia đấu giá (TGĐG) sẽ nhận được phiếu đấu giá tương ứng với số lượng lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá. Sau khi phát phiếu xong Đấu giá viên yêu cầu tất cả khách hàng TGĐG tiến hành ghi phiếu trả giá cho vòng đấu thứ nhất; Cụ thể là:

- Tại vòng đấu thứ nhất: khách hàng tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá với số tiền từ giá khởi điểm trên một mét vuông đất cộng với tối thiểu ít nhất một bước giá trở lên.

**Ví dụ về cách ghi phiếu trả giá cho 01m<sup>2</sup> đất ghi tại phiếu đấu giá cho từng lô đất của từng vị trí của từng vòng như sau:**

Vòng 1: (08 lô đất tại vị trí 1 có giá khởi điểm là 8.000.00 đồng/m<sup>2</sup>+9.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 17.000.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên; 08 lô đất tại vị trí 2 có giá khởi điểm 6.400.00 đồng/m<sup>2</sup>+6.500.000 đồng/m<sup>2</sup> = 12.900.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên; 06 lô đất tại vị trí 3 có giá khởi điểm là 6.400.00 đồng/m<sup>2</sup>+5.400.000 đồng/m<sup>2</sup> = 11.800.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên).

Vòng 2: (08 lô đất tại vị trí 1 = giá trả cao nhất tại vòng một+ 100.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên; 08 lô đất tại vị trí 2 = giá trả cao nhất tại vòng một + 100.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên; 06 lô đất tại vị trí 3= giá trả cao nhất tại vòng một + 100.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên).

Vòng 3: Tương tự tại vòng 3 cho đến vòng n... việc ghi phiếu trả giá hợp lệ như sau: (08 lô đất tại vị trí 1 = giá trả cao nhất tại vòng trước liền kề+ 100.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên; 08 lô đất tại vị trí 2 = giá trả cao nhất tại vòng trước liền kề + 100.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên; 06 lô đất tại vị trí 3= giá trả cao nhất tại vòng trước liền kề + 100.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên)

Lưu ý khi trả giá: Khách hàng TGĐG nào trả giá không đúng với quy định nêu trên thì tờ phiếu của người đó trả giá không hợp lệ (không được xét trúng giá).

Sau khi hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá vòng một vào hòm phiếu, Đấu giá viên công bố mở hòm phiếu, kiểm phiếu, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ và số phiếu không hợp lệ, công bố kết quả trả giá cao nhất của từng lô đất tại từng vị trí (22 lô đất) sau đó Đấu giá viên hỏi khách hàng TGĐG có còn khách hàng nào đấu giá tiếp vòng 2 nữa không? Nếu có khách hàng TGĐG đồng ý đấu giá tiếp thì Đấu giá viên điều hành khách hàng đấu vòng thứ 2.

Trước khi đấu vòng thứ hai tất cả khách hàng tham gia đấu giá (TGĐG) sẽ nhận được phiếu đấu giá tương ứng với số lượng lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá. Khi đó những khách hàng không có nhu cầu đấu giá vòng 2, yêu cầu những người đó phải ghi vào phiếu trả giá vòng 2 cụm từ "không trả giá", ký tên và ghi rõ họ tên của mình vào phiếu trả giá rồi bắt buộc những người đó phải bỏ phiếu vào hòm phiếu, ai không bỏ phiếu vào hòm phiếu thì sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá, người đó không được đấu

vòng tiếp theo. Sau khi phát phiếu xong Đấu giá viên yêu cầu những khách hàng có nhu cầu đấu giá vòng thứ hai tiến hành ghi phiếu trả giá cho vòng đấu thứ hai; Cụ thể là:

- Tại vòng đấu thứ hai: khi ghi phiếu trả giá khách hàng phải căn cứ vào giá đã trả cao nhất của từng lô đất tại vòng đấu thứ nhất cộng với tối thiểu ít nhất 01 bước giá là 100.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên. Sau khi hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu vào hòm phiếu Đấu giá viên công bố mở hòm phiếu, kiểm phiếu, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ và số phiếu không hợp lệ, công bố kết quả trả giá cao nhất của từng lô đất tại từng vị trí, sau đó Đấu giá viên hỏi khách hàng TGDG có còn khách hàng nào đấu giá tiếp vòng 3 nữa không? Nếu có khách hàng TGDG đồng ý đấu giá tiếp thì Đấu giá viên điều hành khách hàng đấu vòng thứ 3.

Trước khi đấu vòng thứ ba tất cả khách hàng tham gia đấu giá (TGDG) sẽ nhận được phiếu đấu giá tương ứng với số lượng lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá. Khi đó những khách hàng không có nhu cầu đấu giá vòng 3, yêu cầu những người đó phải ghi vào phiếu trả giá vòng 3 cụm từ “không trả giá”, ký tên và ghi rõ họ tên của mình vào phiếu trả giá rồi bắt buộc những người đó phải bỏ phiếu vào hòm phiếu, ai không bỏ phiếu vào hòm phiếu thì sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá, người đó không được đấu vòng tiếp theo. Sau khi phát phiếu xong Đấu giá viên yêu cầu những khách hàng có nhu cầu đấu giá vòng thứ ba tiến hành ghi phiếu trả giá cho vòng đấu thứ ba. Cụ thể là:

- Tại vòng đấu thứ ba: khi ghi phiếu trả giá khách hàng phải căn cứ vào giá đã trả cao nhất của từng lô đất tại vòng đấu thứ hai cộng với tối thiểu ít nhất 01 bước giá là 100.000 đồng/m<sup>2</sup> trở lên. Sau khi hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu vào hòm phiếu Đấu giá viên công bố mở hòm phiếu, kiểm phiếu, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ và số phiếu không hợp lệ, công bố kết quả trả giá cao nhất của từng lô đất tại từng vị trí, sau đó Đấu giá viên hỏi khách hàng TGDG có còn khách hàng nào đấu giá tiếp vòng 4 nữa không? Nếu có khách hàng TGDG đồng ý đấu giá tiếp thì Đấu giá viên điều hành khách hàng đấu vòng thứ 4.

- Tiếp tục tại vòng đấu thứ tư cho đến vòng đấu cuối cùng (vòng n....) khi mà tại vòng đấu đó không còn ai tham gia trả giá nữa thì ai là người trả giá cao nhất tại vòng đấu liền kề trước đó chính là người trúng đấu giá lô đất đó tại từng vị trí và sẽ được Đấu giá viên công bố công khai ngay tại cuộc đấu giá, khi đó Đấu giá viên mời người đã trúng đấu giá từng lô đất tại từng vị trí lên ký biên bản trúng đấu giá (mua được tài sản đấu giá)

Cuộc đấu giá kết thúc khi Đấu giá viên công bố hết người trúng đấu giá các lô đất của cuộc đấu giá.

## 2. Quy định thời gian ghi phiếu:

Thời gian ghi phiếu cho 01 vòng đấu là 10 phút/01 vòng đấu

## **Điều 19. Xử lý tình huống phát sinh:**

### **1. Rút lại giá đã trả**

Trường hợp người đã trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả, trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó

### **2. Từ chối kết quả trúng đấu giá**

Trường hợp Đấu giá viên điều hành đã công bố người trúng đấu giá nhưng người này từ chối mua (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 mua và người trả giá liền kề đó đồng ý mua.

### **3. Từ chối ký biên bản trúng đấu giá**

Theo khoản 3 điều 44 Luật ĐGTS, trong trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản trúng đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất trúng giá.

### **4. Dừng cuộc đấu giá**

Khi đang tổ chức cuộc đấu giá nếu như phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá..., Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thống nhất với Người có tài sản đấu giá xem xét, quyết định dừng cuộc đấu giá và không công nhận kết quả đấu giá trước đó do có những nghi vấn và sẽ tổ chức đấu giá lại vào thời điểm khác.

Thời gian tổ chức lại cuộc đấu giá sẽ thông báo sau.

Trong trường hợp này, mọi kết quả đấu giá sẽ không còn giá trị, các khách hàng tham gia đấu giá phải chấp hành nghiêm quyết định của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

Đấu giá viên sẽ không giải quyết các kiến nghị khiếu nại có liên quan

5, Trong trường hợp số tiền trả giá ghi trong phiếu mà số tiền bằng số và bằng chữ không thống nhất với nhau thì Đấu giá viên sẽ căn cứ vào số tiền ghi bằng chữ để xét giá.

6. Trong trường hợp khi tiến hành ghi phiếu trả giá mà khách hàng xét thấy số tiền trả giá ghi tại phiếu chưa phù hợp, yêu cầu khách hàng gạch đi (cả bằng số và bằng chữ) số tiền trả giá rồi viết lại số tiền trả giá (cả bằng số và bằng chữ) vào khoảng trống phía dưới (góc trái của tờ phiếu trả giá), đồng thời phải ký tên và ghi rõ họ tên của người trả giá (Khách hàng TGDG không phải đổi phiếu trả giá, mất thời gian ảnh hưởng đến tiến độ buổi đấu giá).

7. Trường hợp ngay tại vòng đấu đầu tiên (vòng 1) mà người TGDG viết vào phiếu trả giá “không trả giá hoặc không đấu giá” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người TGDG về việc không trả giá, từ chối TGDG thì bị coi là vi phạm Quy chế, khách hàng đó không được TGDG (trả giá) các vòng tiếp theo đối với thửa đất (lô đất) đó.

8. Trường hợp ngay tại vòng đấu đầu tiên (vòng 1) mà tất cả các phiếu trả giá không hợp lệ hoặc tất cả khách hàng đều viết không trả giá hoặc không đấu giá” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người TGDG về việc không trả giá, từ chối TGDG thì lô đất đó đấu giá không thành.

9. Tại vòng đấu bất kỳ (trừ vòng 1) nếu chỉ có duy nhất 01 (một) khách hàng trả giá và có phiếu trả giá hợp lệ, trả giá hợp lệ thì khách hàng đó được xác định là người trúng đấu giá.

10. Tại vòng đấu bất kỳ (trừ vòng 1) nếu không có khách hàng trả giá (hoặc không có phiếu trả giá nào hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng đấu trước liền kề để xét giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề chỉ có 01 khách hàng có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có từ 02 (hai) khách hàng trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức trả giá hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để xác định 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 trả giá 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.

11. Tại vòng đấu cuối cùng nếu có từ 02 (hai) người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức trả giá hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định 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 tiếp tục phát phiếu trả giá cho những người đó đấu giá tiếp để xác định ra người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả những 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.

#### **Điều 20. Biên bản đấu giá:**

Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện ít nhất 01 người tham gia đấu giá chứng kiến, giám sát.

Biên bản đấu giá được đóng dấu của Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường

### **Điều 21. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

- Người trúng đấu giá phải ký biên bản đấu giá với Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường ngay sau khi đã trúng đấu giá tại cuộc đấu giá. Nếu người trúng đấu giá không ký biên bản trúng đấu giá thì người đó sẽ bị coi là từ chối kết quả trúng đấu giá (từ chối mua được lô đất đó) và không được nhận lại khoản tiền đặt trước, số tiền này thuộc về người có tài sản đấu giá;

- Nộp đầy đủ số tiền sử dụng đất, các khoản phí và lệ phí khác theo quy định của Pháp luật;

- Sau khi trúng đấu giá khách hàng phải chủ động liên hệ với các cơ quan chuyên môn của UBND xã Hải Anh (nơi có đất đấu giá) để hoàn thiện các thủ tục nghĩa vụ tài chính để giao nhận đất trên thực địa và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người trúng đấu giá.

- Chịu sự quản lý của nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra, giám sát của chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá.

- Người trúng đấu giá phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nộp tiền trúng đấu giá) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND xã có TSDG.

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch. Người trúng đấu giá khi xây dựng nhà ở trên lô đất đó phải tuân thủ đầy đủ các quy định của Nhà nước.

### **Điều 22. 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 bổ trợ tư pháp và Pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

### **Điều 23. Tổ chức thực hiện:**

UBND xã Hải Anh, Các cơ quan chuyên môn của UBND xã Hải Anh, Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, phương án đấu giá đã được UBND xã Hải Anh phê duyệt và Quy chế đấu giá này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi hoặc bổ sung thì Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường và Phòng Kinh tế xã Hải Anh có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo trình Ủy ban nhân dân xã Hải Anh xem xét, quyết định.

Quy chế đấu giá này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký Quyết định ban hành./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH XUÂN TRƯỜNG**

**GIÁM ĐỐC**



**Lê Huy Thông**

