

Số: 62/QĐ-CT

Xuân Trường, ngày 12 tháng 8 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản là QSDĐ cho nhân dân làm nhà tại xã Hải Giang, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.  
(Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2023)

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

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016;

Quyết định số 6881/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản là QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở của 323 lô đất tại 20 xã, thị trấn thuộc huyện Hải Hậu;

Căn cứ văn bản số 531/UBND-TCKH ngày 09/8/2024 của UBND huyện Hải Hậu về việc tiếp tục tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại 02 xã thuộc huyện Hải Hậu;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được ký kết giữa UBND xã Hải Thanh, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định với Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường;

Căn cứ vào các quy định của Pháp luật hiện hành và Nội dung Quy chế;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế cuộc đấu giá tài sản đối với 04 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Hải Giang, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định với tổng diện tích là **518.0 m<sup>2</sup>**, tổng giá khởi điểm là **1.554.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm năm mươi bốn triệu đồng chẵn./.), đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. (có Quy chế cuộc đấu giá kèm theo)

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường tổ chức xong cuộc đấu giá tài sản thành (hoặc không thành) và tiến hành thanh lý Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản nêu trên.

**Điều 3.** Lãnh đạo, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tài sản, thư ký và trợ lý cuộc đấu giá tài sản Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường, khách hàng tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VT-CT

**GIÁM ĐỐC**



**Lê Huy Thông**

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Quyền sử dụng 04 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại  
xã Hải Giang, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định**

*(Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2023).*

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 62/QĐ-CT ngày 12 tháng 8 năm 2024  
của Giám đốc Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường)*

### **Căn cứ:**

*Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017  
của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài  
sản;*

*Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung  
một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Văn bản số  
1179/STP-HCTP-BTTP ngày 06/9/2023 của Sở Tư Pháp tỉnh Nam Định về việc thực  
hiện các quy định của Pháp luật về ĐGTS;*

*Quyết định số 6466/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND huyện Hải Hậu về  
phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại 20 xã,  
thị trấn thuộc huyện Hải Hậu;*

*Quyết định số 6881/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND huyện Hải Hậu, tỉnh  
Nam Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản là QSDĐ cho  
nhân dân làm nhà ở của 323 lô đất tại 20 xã, thị trấn thuộc huyện Hải Hậu;*

*Quyết định số 6628/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 của UBND huyện Hải Hậu về  
việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà của 323  
lô đất tại 20 xã, thị trấn thuộc huyện Hải Hậu;*

*Quyết định số 6914/QĐ-UBND ngày 08/9/2023 của UBND huyện Hải Hậu về  
việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung trong phương án đấu giá QSDĐ cho nhân dân  
làm nhà ở của 100 lô đất tại 11 xã theo kế hoạch sử dụng đất năm 2022 và 323 lô đất  
theo kế hoạch sử dụng đất năm 2023 tại 20 xã, thị trấn trên địa bàn huyện Hải Hậu;*

*Văn bản số 531/UBND-TCKH ngày 09/8/2024 của UBND huyện Hải Hậu về việc tiếp tục tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại 02 xã thuộc huyện Hải Hậu.*

Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường ban hành bản Quy chế cuộc đấu giá tài sản này, gồm những điều khoản chủ yếu như sau:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này cụ thể hoá về trình tự, thủ tục 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 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 truất 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 đấu giá tài sản, tên tài sản, số lượng, chất lượng của TSDG, nơi có TSDG:**

- Người có tài sản đấu giá: UBND huyện Hải Hậu.
- Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ: UBND xã Hải Giang.
- Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường.

Địa chỉ: Tổ 3 (Tổ 18 cũ), thị trấn Xuân Trường, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

- Tên tài sản đấu giá, số lượng, chất lượng của TSDG: Quyền sử dụng 04 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Hải Giang, huyện Hải Hậu.

- Nơi có TSDG: xã Hải Giang, huyện Hải Hậu.

*(Chi tiết cụ thể theo Thông báo đấu giá của tổ chức ĐGTS đã ban hành)*

**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 62/TBDG-HDXT ngày 12/8/2024 của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường ban hành)

Tiền đặt trước: 20% 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 sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

**Các trường hợp không được tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật ĐGTS gồm**

- 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.

**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 01 vòng đối với từng lô (thửa) 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.

**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 việc đấu giá QSDĐ tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường, trụ sở UBND xã Hải Giang và hội trường UBND xã Hải Giang (nơi tổ chức 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 Đài truyền hình tỉnh Nam Định và trên cổng thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc; 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 theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật ĐGTS.

### **Điều 8: Hồ sơ tham gia đấu giá**

**1. Tiền mua hồ sơ đấu giá** quy định chi tiết tại Thông báo đấu giá.

*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.

**2. Thời gian bán và thu nhận hồ sơ:** Kể từ ngày niêm yết thông báo cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày theo đúng quy định của Pháp luật. *(Chi tiết theo Thông báo đấu giá số 62/TBĐG-HDXT ngày 12/8/2024 của tổ chức ĐGTS ban hành)*

Địa điểm bán và thu nhận hồ sơ: Tại trụ sở UBND xã Hải Giang hoặc trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường.

### **3. Thành phần hồ sơ đấu giá gồm:**

- Thông báo đấu giá.
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.
- Mẫu đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- 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 Giang hoặc 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:**

- Đơn đề nghị 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 và các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

- 01 bản CMND/CCCD (*bản sao công chứng, chứng thực hoặc bản phô tô kèm bản chính để đối chiếu*).

- Chứng từ nộp tiền đặt trước của khách hàng đã nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại Ngân hàng (*trong trường hợp đã nộp tiền đặt trước*).

- Phiếu mua hồ sơ (*để đối chiếu*)

- Hợp đồng ủy quyền theo quy định hiện hành và có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

Hồ sơ 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: Thực hiện theo quy định của Pháp luật tại Điều 39 Luật ĐGTS; cụ thể là ngày 28/8;29/8;30/8/2024 (Hạn chót trước 15h ngày 30/8/2024) khách hàng chủ động nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá mở tại ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Xuân Trường hoặc huyện Hải Hậu (nơi công ty chúng tôi mở tài khoản) hoặc các phòng giao dịch của 02 Ngân hàng huyện trên hoặc Ngân hàng thương mại khác chuyển vào tài khoản của Công ty.

**Lưu ý:** Khách hàng có thể chủ động nộp tiền đặt trước trước thời hạn quy định nhưng phải tự nguyện cam kết không được có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì.

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 huyện Xuân Trường. Số tài khoản: **3205201006468**

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

+ Nội dung: “*Tên người tham gia đấu giá*” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSDĐ đối với các lô đất tương ứng khách hàng đã đăng ký.

Mỗi một lô đất đấu giá tương ứng với một phiếu nộp tiền. Khi nộp tiền đặt trước tại Ngân hàng, khách hàng yêu cầu Ngân hàng in 03 liên giấy nộp tiền và khách hàng

*lấy lại 02 liên: 01 liên nộp cho Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường và 01 liên khách hàng tự lưu.*

**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 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 hoặc bằng tiền mặt; cả hai hình thức khách hàng đều phải nộp lại giấy nộp tiền (bản chính) cho Công ty và đăng ký với Công ty hình thức nhận lại khoản tiền đặt trước khi không trúng đấu giá; nếu chuyển khoản thì Tổ chức đấu giá và Ngân hàng trực tiếp chuyển khoản cho khách hàng tại Ngân hàng nơi Tổ chức đấu giá mở tài 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. Tại ngày tổ chức cuộc đấu giá khách hàng phải mang theo Chứng minh thư nhân dân hoặc căn cước công dân và giấy nộp tiền thì mới được nhận lại tiền đặt trước (nếu như Tổ chức đấu giá tài sản có thể trả ngay cho khách hàng sau khi kết thúc cuộc 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, cụ thể:

+ Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá.



+ Thông đồng móc nối với Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim 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.

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

- 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 không ghi đầy đủ các thông tin quy định trên phiếu đấu giá. Đấu giá viên đã hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện phiếu đấu giá theo hướng dẫn của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thì tờ phiếu đó được coi là phiếu không hợp lệ.

- Phiếu đã bỏ phiếu vào hòm phiếu nhưng khách hàng cố tình đòi lấy phiếu ra viết lại.

- 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.

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

Người tham gia đấu giá phải xuất trình Chứng minh nhân dân, 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 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 câu 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 DGTS 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 (UBND xã Hải Giang), đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường) và quyền, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:**

*Quyết định số 6628/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 của UBND huyện Hải Hậu về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà của 323 lô đất tại 20 xã, thị trấn thuộc huyện Hải Hậu (trong đó có xã Hải Giang) đã được UBND huyện Hải Hậu phê duyệt và Quy chế cuộc ĐGTS.*

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

- Lãnh đạo UBND huyện, lãnh đạo các phòng ban có liên quan của huyện;
- Đại diện cấp ủy, UBND xã Hải Giang;
- 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 02, ngày liên tục (cụ thể theo Thông báo đấu giá do tổ chức đấu giá phát hành).

Địa điểm xem thực địa: Tại khu đất đấu giá đã được UBND huyện Hải Hậu 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 31/8/2024.

Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại hội trường UBND xã Hải Giang. Địa chỉ: xã Hải Giang, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

**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 quy định cho 01m<sup>2</sup> (một mét vuông đất) theo Quyết định số 6466/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND huyện Hải Hậu về phê duyệt giá khởi

điểm để tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại 20 xã, thị trấn thuộc huyện Hải Hậu (Chi tiết cụ thể theo Thông báo đấu giá của Tổ chức đấu giá ban hành công khai theo quy định của Pháp luật).

## **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 do Người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản.

Bước giá: Người có tài sản đấu giá quy định là 50.000đ/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Năm mươi ngàn đồng trên một mét vuông).

## **3. Tiêu chuẩn xét giá:**

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

## **4. Phiếu không hợp lệ:**

- Phiếu không có dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường ở góc trái phía trên tờ phiếu.

- Phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm của TSDG đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Phiếu trắng.

- Chữ ký trong phiếu không phải do người trực tiếp tham gia đấu giá (hoặc người nhận ủy quyền) ký kết, xác nhận.

- Phiếu bị tẩy xóa, rách nát không thể xem được thông tin.

- Số tiền trả giá ghi trong phiếu không rõ cả bằng số và bằng chữ.

## **5. Phiếu hợp lệ:**

- Là phiếu không vi phạm các quy định như đã nêu trong quy định của mục "phiếu không hợp lệ" của Quy chế này.

**6. Giá trả hợp lệ:** 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: Là giá phải trả bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm

**7. Giá trúng đấu giá:** Phải là giá trả hợp lệ và phải cao hơn giá khởi điểm tối thiểu ít nhất một bước giá trở lên cho 01m<sup>2</sup> đất đối với từng lô đất đấu giá.

**Người trúng đấu giá** là người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm cho 01m<sup>2</sup> đất đấu giá đối với lô đất vừa đấu.

**8. Tổng số tiền người trúng đấu giá phải trả được tính như sau:** Tổng số tiền người trúng đấu giá phải trả bằng giá trúng đấu giá  $01m^2$  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 tóm tắt 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. Thực hiện đấu giá:**

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

Phát phiếu cho người tham gia đấu giá tương ứng với số lượng lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ, chính xác các nội dung trên phiếu trả giá trong thời hạn 10 phút kể từ khi Đấu giá viên phát lệnh trả giá. Tất cả những người tham gia đấu giá đã trả giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu xong, Đấu giá viên, thư ký và tổ trợ lý tiến hành mở hòm phiếu và kiểm phiếu

Đối với mỗi lô đất đấu giá, 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 dưới sự giám sát của ít nhất 01 người tham gia đấu giá. Người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá mua được lô đất đấu giá. Trường hợp một lô đất vừa đấu có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả cao nhất bằng nhau và không thấp hơn giá khởi điểm cho  $01m^2$  đất của lô đất đó thì Đấu giá viên cho đấu giá tiếp, mức giá lần sau cao hơn lần trước ít nhất là một bước giá. Nếu lần thứ hai vẫn tiếp tục có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì Đấu giá viên sẽ tổ chức rút 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;

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;

Trong trường hợp Đấu giá viên đã công bố người trúng đấu giá nhưng người này từ chối kết quả trúng đấu giá (từ chối mua) 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. Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì lô đất đấu giá đó đấu giá không thành.

Khi đang tổ chức đấu giá 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 cuộc đấu giá. Khi đó, Đấu giá viên sẽ xem xét, quyết định dừng ngay cuộc đấu giá do có những nghi vấn và sẽ tổ chức đấu giá lại vào thời điểm khác. Trong trường hợp này, mọi kết quả đấu giá trước đó của cuộc đấu giá sẽ không còn giá trị, người tham gia đấu giá phải chấp hành quyết định của Đấu giá viên tại cuộc đấu giá. Đấu giá viên sẽ không giải quyết các khiếu nại có liên quan về việc dừng cuộc đấu giá;

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

## **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, đim 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.**

#### **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 huyện và UBND xã Hải Giang (nơi có đất đấu giá) để hoàn thiện các thủ tục bàn giao đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- 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

- 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 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 Giang, Các cơ quan chuyên môn của UBND huyện Hải Hậu, 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 huyện Hải Hậu 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 Tài nguyên-Môi trường huyện Hải Hậu có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo trình Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu 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**