

Số: 26/TBDG-HDXT

Xuân Trường, ngày 05 tháng 5 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng 125 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (Đợt 1 năm 2025).

Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường tổ chức đấu giá quyền sử dụng 125 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định. 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 hành nghề đấu giá tài sản

Người có tài sản đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản.

Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ: Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Vụ Bản.

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	Vị trí	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Phí hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Ghi chú
1	BT-01	BT3	260,0	15.000.000	3.900.000.000	780.000.000	200.000	
2	CL-05	CL214	106,5	16.500.000	1.757.250.000	351.450.000	200.000	lô góc
3		CL215	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
4		CL216	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
5		CL217	84,5	15.000.000	1.267.500.000	253.500.000	200.000	
6		CL218	84,0	15.000.000	1.260.000.000	252.000.000	200.000	
7		CL219	83,5	15.000.000	1.252.500.000	250.500.000	200.000	

8	CL-05	CL257	92,5	18.500.000	1.711.250.000	342.250.000	200.000	
9		CL258	92,5	18.500.000	1.711.250.000	342.250.000	200.000	
10		CL259	92,5	18.500.000	1.711.250.000	342.250.000	200.000	
11		CL260	92,5	18.500.000	1.711.250.000	342.250.000	200.000	
12		CL262	92,5	18.500.000	1.711.250.000	342.250.000	200.000	
13		CL263	92,5	18.500.000	1.711.250.000	342.250.000	200.000	
14	CL-05	CL222	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
15		CL223	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
16		CL224	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
17		CL225	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
18		CL226	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
19		CL227	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
20		CL228	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
21		CL229	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
22		CL230	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
23		CL231	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
24		CL232	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
25		CL233	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
26		CL234	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
27		CL235	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
28		CL164	112,0	16.500.000	1.848.000.000	369.600.000	200.000	lô góc
29		CL165	89,5	15.000.000	1.342.500.000	268.500.000	200.000	

30	CL-04	CL166	89,0	15.000.000	1.335.000.000	267.000.000	200.000	
31		CL167	89,0	15.000.000	1.335.000.000	267.000.000	200.000	
32		CL168	88,5	15.000.000	1.327.500.000	265.500.000	200.000	
33		CL169	88,0	15.000.000	1.320.000.000	264.000.000	200.000	
34		CL170	88,0	15.000.000	1.320.000.000	264.000.000	200.000	
35	CL-04	CL171	109,0	16.500.000	1.798.500.000	359.700.000	200.000	lô góc
36		CL172	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
37		CL173	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
38		CL174	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
39		CL175	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
40		CL176	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
41		CL177	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
42		CL178	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
43		CL179	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
44		CL180	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
45		CL181	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
46		CL182	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
47		CL183	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
48		CL184	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
49		CL185	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
50		CL186	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
51		CL187	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	

52		CL188	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
53	CL-04	CL189	112,0	16.500.000	1.848.000.000	369.600.000	200.000	lô góc
54		CL190	90,0	15.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	
55		CL191	90,0	15.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	
56		CL192	90,0	15.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	
57		CL193	90,0	15.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	
58		CL194	90,0	15.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	
59		CL195	90,0	15.000.000	1.350.000.000	270.000.000	200.000	
60		CL196	112,0	16.500.000	1.848.000.000	369.600.000	200.000	lô góc
61		CL197	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
62		CL198	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
63		CL199	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
64	CL-04	CL200	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
65		CL201	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
66		CL202	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
67		CL203	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
68		CL204	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
69		CL205	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
70		CL206	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
71		CL207	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
72		CL208	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
73		CL209	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	

74		CL210	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
75		CL211	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
76		CL212	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
77		CL213	92,5	15.000.000	1.387.500.000	277.500.000	200.000	
78	CL-03	CL116	106,0	16.500.000	1.749.000.000	349.800.000	200.000	lô góc
79		CL117	103,0	15.000.000	1.545.000.000	309.000.000	200.000	
80		CL118	103,0	15.000.000	1.545.000.000	309.000.000	200.000	
81		CL119	102,0	15.000.000	1.530.000.000	306.000.000	200.000	
82		CL120	102,0	15.000.000	1.530.000.000	306.000.000	200.000	
83		CL121	101,0	15.000.000	1.515.000.000	303.000.000	200.000	
84		CL122	103,0	16.500.000	1.699.500.000	339.900.000	200.000	lô góc
85		CL123	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
86		CL124	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
87		CL125	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
88		CL126	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
89		CL127	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
90		CL128	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
91		CL129	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
92		CL130	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
93		CL131	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
94		CL132	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
95		CL133	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	

96	CL-03	CL134	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
97		CL135	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
98		CL136	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
99		CL137	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
100		CL138	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
101		CL139	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
102	CL-03	CL140	102,0	16.500.000	1.683.000.000	336.600.000	200.000	lô góc
103		CL141	100,0	15.000.000	1.500.000.000	300.000.000	200.000	
104		CL142	100,0	15.000.000	1.500.000.000	300.000.000	200.000	
105		CL143	100,0	15.000.000	1.500.000.000	300.000.000	200.000	
106		CL144	100,0	15.000.000	1.500.000.000	300.000.000	200.000	
107		CL145	100,0	15.000.000	1.500.000.000	300.000.000	200.000	
108	CL-03	CL146	102,0	16.500.000	1.683.000.000	336.600.000	200.000	lô góc
109		CL147	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
110		CL148	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
111		CL149	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
112		CL150	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
113		CL151	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
114	CL-03	CL152	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
115		CL153	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
116		CL154	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	

117	CL-03	CL155	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
118		CL156	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
119		CL157	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
120		CL158	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
121		CL159	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
122		CL160	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
123		CL161	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
124		CL162	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
125		CL163	85,0	15.000.000	1.275.000.000	255.000.000	200.000	
	Tổng: 125 lô		11.614,50		177.606.750.000	35.521.350.000		

Tổng diện tích đấu giá là: 11.614,5m² bao gồm 125 lô đất với tổng giá khởi điểm 177.606.750.000đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi bảy tỷ, sáu trăm linh sáu triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng chẵn/.*)

- **Bước giá** được áp dụng cho tất cả các lô đất đấu giá: Người có TSDG quy định tối thiểu là 100.000 đ/m² trở lên, bước giá là cơ sở để xác định giá trả hợp lệ của người tham gia đấu giá.

3. Thời gian, địa điểm bán và thu nhận hồ sơ, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá.

a. Thời gian, địa điểm bán và thu nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 00 phút ngày 09/5/2025 đến 17 giờ ngày 21/5/2025 (*trong giờ hành chính*) tại UBND xã Trung Thành, huyện Vụ Bản và tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường.

Phương thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp tại trụ sở UBND xã Trung Thành, huyện Vụ Bản hoặc tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường.

Khách hàng Lưu ý: Các trường hợp chuyển đến sau 17 giờ ngày 21/5/2025 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. Thời gian nộp khoản tiền đặt trước: Từ 07 giờ 00 phút ngày 09/5/2025 đến 17 giờ ngày 21/5/2025. Khách hàng nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản của

Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường mở tại ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Vụ Bản hoặc huyện Xuân Trường, các phòng giao dịch của Ngân hàng huyện Vụ Bản hoặc huyện Xuân Trường.

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 Vụ Bản.
Số tài khoản: **3211201003051**

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

+ Nội dung: “Tên người tham gia đấu giá – Số CMND/CCCD” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD lô đấttại Khu dân cư tập trung xã Trung Thành.

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.

4. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao 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 yêu cầu trên mẫu phiếu đăng ký và ký tên.

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

- Chứng từ Giấy nộp tiền hoặc ủy nhiệm chi của khách hàng đã nộp vào tài khoản của Công ty về việc đã nộp các khoản tiền đặt trước của mình để xác nhận đã nộp tiền (trong trường hợp đã nộp tiền đặt trước).

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

- Hợp đồng ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

5. Thời gian, địa điểm xem thực địa

Thời gian xem thực địa: 03 ngày (ngày 14/5; 15/5; 16/5/2025).

Địa điểm: Tại khu đất đấu giá đã được UBND huyện Vụ Bản 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.

6. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá

• Hình thức đấu giá: Trả giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng đối với từng lô (thửa) đất tại phiên đấu giá

• Phương thức trả giá: Trả giá lên.

• Cách thức đấu giá: Người tham gia đấu giá trả giá theo m² và nhận đất theo lô, giá mua 01 lô đất sẽ bằng giá trúng đấu giá 01m² 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 01m² 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 lớn hơn giá khởi điểm.

- Giá trúng đấu giá: Phải là giá cao hơn giá khởi điểm tối thiểu ít nhất một bước giá trở lên cho 01m² đất đối với từng lô đất đấu giá.

8. Thời gian, địa điểm đấu giá:

Thời gian mở phiên đấu giá: Buổi chiều từ 13 giờ 30 phút, ngày 24/5/2025.

Địa điểm mở phiên đấu giá: Hội trường UBND xã Trung Thành.

Địa chỉ: xã Trung Thành, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

Mọi thông tin xin liên hệ:

Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường. Địa chỉ: Tổ 3 (Tổ 18 cũ) thị trấn Xuân Trường, huyện Xuân Trường. Điện thoại/Fax: 02283.769.769.

Website: daugiaxuantruong.com

Nơi nhận:

- UBND huyện Vụ Bản;
- UBND xã Trung Thành;
- Công TTĐT Quốc gia về ĐGTS;
- Lưu: VT



Lê Huy Thông



Số: 26/QĐ-CT

Xuân Trường, ngày 05 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế phiên đấu giá QSD 125 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (Đợt 1 năm 2025).

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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-NNMT ngày 25/4/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Vụ Bản về việc chỉ định nhà thầu thực hiện gói thầu: Mua sắm dịch vụ tư vấn tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được ký kết giữa phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Vụ Bản 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 là Quy chế phiên đấu giá tài sản đối với 125 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định với tổng diện tích là 6.250,00m², tổng giá khởi điểm là 47.925.040.000đồng (Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi ngàn đồng chẵn/), đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(có Quy chế phiên 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 phiên 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 phiên đấu giá tài sản, thư ký và trợ lý phiên 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



Lê Huy Thông

QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng 125 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung
xã Trung Thành, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định (Đợt 1 năm 2025).**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 26/QĐ-CT ngày 05 tháng 5 năm 2025
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 26/2016/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 26/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một
số điều theo Luật số 37/2024/QH15;*

*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 1831/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc
phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà tại Khu dân cư
tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản (đợt 1 năm 2025);*

*Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc
phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân
cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản (đợt 1 năm 2025);*

*Quyết định số 236/QĐ-NNMT ngày 25/4/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi
trường huyện Vụ Bản về việc chỉ định nhà thầu thực hiện gói thầu: Mua sắm dịch vụ tư
vấn tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Trung
Thành, huyện Vụ Bản (đợt 1 năm 2025);*

*Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND huyện Vụ Bản Về việc
điều chỉnh một phần nội dung tại Quyết định số 1831/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của*

UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản (Đợt 1 năm 2025);

Quyết định số 2060/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND huyện Vụ Bản Về việc điều chỉnh một phần nội dung tại Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản (Đợt 1 năm 2025);

Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường ban hành bản Quy chế phiên 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 01m² đất đối với lô đất mà mình đã đăng ký.

Khi đến tham gia phiên 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 hành nghề đấu giá tài sản, tên tài sản, số lượng, chất lượng của TSDG, nơi có TSDG, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá

1. Người có tài sản đấu giá: UBND huyện Vụ Bản.

2. Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ: Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Vụ Bản.

3. Tổ chức hành nghề 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.

4. Tên tài sản đấu giá, số lượng, chất lượng của TSDG: Quyền sử dụng 125 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản.

5. Nơi có TSDG: xã Trung Thành, huyện Vụ Bản.

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

6. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của tài sản đấu giá do Người có tài sản đấu giá ban hành

- Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản.

- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản.

- Quyết định chỉ định thầu thực hiện đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành đối với Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường.

- Mặt bằng quy hoạch chi tiết đất đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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 26/TBĐG-HDXT ngày 05/5/2025 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 (được sửa đổi bổ sung năm 2024) 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 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 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 (được sửa đổi bổ sung năm 2024).

- 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 phiên 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 phiên 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 phiên đấu giá.

2. Phương thức trả giá: Trả giá lên.

3. Cách thức đấu giá: Người tham gia đấu giá trả giá theo m² nếu trúng đấu giá sẽ được nhận đất theo lô, giá mua 01 lô đất sẽ bằng giá trúng đấu giá **01m²** 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 huyện Vụ Bản, trụ sở UBND xã Trung Thành và Hội trường UBND xã Trung Thành (nơi tổ chức phiên 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 Nam Định; đồng thời tiếp tục thông báo công khai lần thứ hai kể từ ngày niêm yết thông báo cho đến ngày mở phiên đấu giá.

Điều 8: Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, thời gian bán và thu nhận hồ sơ, thành phần hồ sơ mời 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 phiên đấu giá 02 ngày làm việc theo đúng quy định của Pháp luật. (Chi

tiết theo Thông báo đấu giá số 26/TBĐG-HDXT ngày 05/5/2025 của tổ chức ĐGTS ban hành).

Địa điểm bán và thu nhận hồ sơ: Tại trụ sở UBND xã Trung Thành hoặc trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường.

3. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Thông báo đấu giá.
- Quy chế phiên đấu giá quyền sử dụng đất.
- Mẫu phiếu 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 phiên 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 Trung Thành 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:

- 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 và các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu đăng ký và ký tên.

- 01 bản CCCD (bản sao công chứng, chứng thực hoặc bản photo 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: Kể từ ngày niêm yết thông báo cho 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 26/TBĐG-HDXT ngày 05/5/2025 của tổ chức ĐGTS ban hành).

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 Vụ Bản.
Số tài khoản: **3211201003051**

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

+ Nội dung: “Tên người tham gia đấu giá”- số CCCD nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD lô đất tại Khu dân cư tập trung xã Trung Thành.

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

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 phiên 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 phiên đấu giá, mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 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 phiên 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 phiên đấu giá, tham gia 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 đìu giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của Luật có liên quan

Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá theo Điều 50 Luật đấu giá tài sản.

Điều 13. Nội quy phiên 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 phiên 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 phiên đấu giá đã tiến hành thì người đó được coi như không đến tham gia phiên 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; 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 các 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 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. Kết thúc phiên đấu giá khách hàng phải nộp lại thẻ số tham gia đấu giá cho công ty chúng tôi ngay khi phiên 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 Nông nghiệp và Môi trường huyện Vụ Bản), tổ chức hành nghề đấu giá (Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường) và quyền, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

Thực hiện theo các Điều 24, Điều 46 và Điều 47 Luật đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành đã được UBND huyện Vụ Bản phê duyệt và Quy chế phiên ĐGTS.

Điều 15. Thành phần tham dự phiên đấu giá tài sản

- Lãnh đạo UBND huyện, lãnh đạo các phòng ban có liên quan của huyện;
- Đại diện cấp ủy, UBND xã Trung Thành;
- 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 phiên 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 26/TBĐG-HDXT ngày 05/5/2025 của tổ chức ĐGTS ban hành*).

Địa điểm xem thực địa: Tại khu đất đấu giá đã được UBND huyện Vụ Bản 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 phiên đấu giá

Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Buổi chiều từ 13 giờ 30 phút, ngày 24/5/2025

Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Hội trường UBND xã Trung Thành. Địa chỉ: xã Trung Thành, huyện Vụ Bản, 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 01m² (một mét vuông đất) theo Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND huyện Vụ Bản về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Trung Thành, huyện Vụ Bản (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 tối thiểu là 100.000đ/m² trở lên (*Bằng chữ: Một trăm ngàn đồng trở lên 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 $01m^2$ 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 $01m^2$ đất đối với từng lô đất đấu giá.

Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm cho $01m^2$ 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 phiên đấu giá và thực hiện phiên đấu giá

1. Trình tự, thủ tục mở phiên đấu giá

- Đấu giá viên điều hành phiên 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 phiên 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 phiên 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 01m² 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.

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

Điều 19. Xử lý tình huống phát sinh

1. Rút lại giá đã trả

Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Sau khi Đấu giá viên điều hành đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá 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 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 phiên đấu giá không thành.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

3. Từ chối ký biên bản trúng đấu giá

Theo khoản 3 điều 44 Luật ĐGTS (sửa đổi bổ sung năm 2024), 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.

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

4. Dừng phiên đấu giá

Khi đang tổ chức phiên đấu giá nếu như phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá..., Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá thống nhất với Người có tài sản đấu giá xem xét, quyết định dừng phiên 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 phiên 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 phiên 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 phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải 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 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 phiên 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 Trung Thành (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 Trung Thành, Các cơ quan chuyên môn của UBND huyện Vụ Bản, 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 Vụ Bản 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 Nông nghiệp và Môi trường huyện Vụ Bản có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo trình Ủy ban nhân dân huyện Vụ Bản 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