

Số: 41/TBĐG-HDXT

Xuân Trường, ngày 23 tháng 10 năm 2025

THÔNG BÁO

**Về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng 27 lô đất
cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình.**

Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Trường tổ chức đấu giá quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình, 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 Giao Bình.

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

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.

S T T	Vị trí trên BĐ		Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Giá khởi điểm (đ/lô)	Tiền đặt trước (đ/lô)	Phí hồ sơ (đ/hồ sơ)	Khu vực
	Tờ	Thửa a							
1	63	15	1	104,00	8.500.000	884.000.000	176.800.000	100.000	xóm Long Xuân
			2	104,00	8.500.000	884.000.000	176.800.000	100.000	
			3	107,50	8.500.000	913.750.000	182.750.000	100.000	
			4	90,50	8.500.000	769.250.000	153.850.000	100.000	
			5	91,00	8.500.000	773.500.000	154.700.000	100.000	

S T T	Vị trí trên BĐ		Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Giá khởi điểm (đ/lô)	Tiền đặt trước (đ/lô)	Phí hồ sơ (đ/hồ sơ)	Khu vực
	Tờ	Thửa a							
	63	15	6	92,00	8.500.000	782.000.000	156.400.000	100.000	
			7	84,50	9.350.000	790.075.000	158.015.000	100.000	
			8	99,50	8.200.000	815.900.000	163.180.000	100.000	
2	65	92	1	112,50	8.800.000	990.000.000	198.000.000	100.000	Xóm Long Xuân
			2	112,50	8.000.000	900.000.000	180.000.000	100.000	
3	64	2	1	130,00	7.700.000	1.001.000.000	200.200.000	200.000	Xóm Long Xuân
			2	116,50	7.700.000	897.050.000	179.410.000	100.000	
			3	105,00	7.700.000	808.500.000	161.700.000	100.000	
4	56	235	1	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	Xóm Địch Giáo Tây
			2	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			3	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			4	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			5	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			6	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	

S T T	Vị trí trên BĐ		Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Giá khởi điểm (đ/lô)	Tiền đặt trước (đ/lô)	Phí hồ sơ (đ/hồ sơ)	Khu vực
	Tờ	Thửa a							
4	56	235	7	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	Xóm Địch Giáo Tây
			8	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			9	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			10	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			11	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			12	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
			13	100,00	6.500.000	650.000.000	130.000.000	100.000	
5	26	188	1	116,90	6.500.000	759.850.000	151.970.000	100.000	Xóm 8
Tổng cộng			27 lô	2.766,40		20.418.875.000	4.083.775.000		

Tổng diện tích đấu giá là: **2.766,40m²** bao gồm **27 lô đất** với tổng giá khởi điểm **20.418.875.000đồng** (Bằng chữ: Hai mươi tỷ, bốn trăm mười tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn 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, 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 08 giờ 00 phút ngày 27/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/11/2025 bán và thu hồ sơ tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường.

- Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/11/2025 bán và thu hồ sơ tại trụ sở UBND xã Giao Bình (**Trụ sở UBND xã Giao Yên, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định cũ**).

Phương thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp tại UBND xã Giao Bình 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 06/11/2025. Các trường hợp chuyển đến sau 17 giờ 00 phút ngày 06/11/2025 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 08 giờ 00 phút ngày 27/10/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/11/2025. 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 Xuân Trường hoặc Giao Thủy.

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

+ Tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Giao Thủy. Số tài khoản: **3204201004851**

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 CMND/CCCD” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD lô đấttại xã Giao Bình

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 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, số điện thoại và các thông tin yêu cầu trên phiếu và ký tên.

- Chứng minh nhân dân hoặc thẻ Căn cước công dân (*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 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 29/10; 30/10; 31/10/2025).

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.

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

Số: 41/QĐ-CT

Xuân Trường, ngày 23 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy chế phiên đấu giá QSD 27 lô đất cho
nhân dân làm nhà tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình.**

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;

Căn cứ Quyết định số 917/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND xã Giao Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá tài sản là QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được ký kết giữa phòng Kinh tế xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình 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 phiên đấu giá tài sản đối với 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình với Tổng diện tích đấu giá là: **2.766,40m²** với tổng giá khởi điểm **20.418.875.000đồng** (Bằng chữ: Hai mươi tỷ, bốn trăm mười tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn 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

GIÁM ĐỐC



Lê Huy Thông

QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở tại
xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 41/QĐ-CT ngày 23 tháng 10 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 01/2016/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 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Quyết định số 755A/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND xã Giao Bình về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình năm 2025;

Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 10/10/2025 của UBND xã Giao Bình về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình;

Quyết định số 887/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND xã Giao Bình về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình;

Quyết định số 917/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND xã Giao Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá tài sản là QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình;

Công ty đấu giá hợp danh Xuân Trường ban hành bản Quy chế phiên đấu giá tài

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:

- Người có tài sản đấu giá: UBND xã Giao Bình.
- Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSDĐ: Phòng Kinh tế xã Giao Bình.
- 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 TSDG: Quyền sử dụng 27 lô đất cho nhân dân làm nhà ở thuộc địa bàn xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình.

- Nơi có TSDG: xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình.

(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 41/TBĐG-HDXT ngày 23/10/2025 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 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 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 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 đồng loạt 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 m^2 nếu trúng đấu giá sẽ được nhận đất theo lô, giá mua 01 lô đất sẽ bằng giá trúng đấu giá $01m^2$ 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 Giao Bình và Hội trường UBND xã Giao Bình (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 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 phiên đấu giá.

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 phiên đấu giá 02 ngày làm việc theo đúng quy định của Pháp luật. *(Chi tiết theo Thông báo đấu giá số 41/TBĐG-HDXT ngày 23/10/2025 của tổ chức ĐGTS ban hành)*

Địa điểm bán và thu nhận hồ sơ: Tại trụ sở UBND xã Giao Bình (**Trụ sở UBND xã Giao Yên, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định cũ**) 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 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 Giao Bình (**Trụ sở UBND xã Giao Yên, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định cũ**) 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 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 phiếu và ký tên.

- 01 bản CMND/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 41/TBĐG-HDXT ngày 23/10/2025 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 Giao Thủy. Số tài khoản: **3204201004851**

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 CMND/CCCD” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD lô đấttại xã Giao Bình

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 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 phiên đấu giá. Việc hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho khách hàng bằng hình thức chuyển khoản, khách hàng phải nộp lại giấy nộp tiền cho Công ty, 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 dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- 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 cầu 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 Kinh tế xã Giao Bình), 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:

Thực hiện theo các Điều 24, Điều 46 và Điều 47 Luật đấu giá tài sản 2016 và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình đã được UBND xã Giao Bình phê duyệt và Quy chế phiên ĐGTS.

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

- Lãnh đạo UBND xã, lãnh đạo các phòng ban có liên quan của xã;
- Đại diện cấp ủy, UBND xã Giao Bình;
- 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 41/TBĐG-HDXT ngày 23/10/2025 của tổ chức ĐGTS ban hành).

Địa điểm xem thực địa: Tại khu đất đấu giá đã được UBND xã Giao Bình 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 sáng từ 07 giờ 00 phút, ngày 11/11/2025.

Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại Hội trường UBND xã Giao Bình (Hội trường UBND xã Giao Yên, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định cũ). Địa chỉ: xã Giao Bình, 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 quy định cho 01m² (một mét vuông đất) theo Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 10/10/2025 của UBND xã Giao Bình về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình (Chi tiết theo Thông báo đấu giá số 41/TBĐG-HDXT ngày 23/10/2025 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 do Người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Bước giá: Người có tài sản đấu giá quy định tối thiểu là 100.000đ/m² (Bằng chữ: Một trăm 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 $01m^2$ 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 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 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;

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

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

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.

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 UBND xã Giao Bình (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

T.H.D. ★ U.S.