

Số: 35 /QC - TTDVĐG

Thanh Hoá, ngày 27 tháng 3 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN
(Quyền sử dụng đất gồm 33 lô đất ở tại xã Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa)

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 32/2026/HĐDVĐG ngày 27/3/2026 giữa UBND xã Hoằng Hóa và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, giấy tờ về tài sản đấu giá, thời gian địa điểm xem tài sản đấu giá, đối tượng tham gia đấu giá.

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Gồm: 33 lô đất trên địa bàn xã Hoằng Hóa thuộc Khu dân cư xã Hoằng Đạo thuộc MBQH số 04/MBQH-UBND ngày 11/3/2019 (nay thuộc xã Hoằng Hóa).

- Tổng diện tích đất đưa ra đấu giá (33 lô): 8.698,10 m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hiện trạng:

- + San nền: Nền hiện trạng MBQH
- + Đường quy hoạch: Đã có đường theo quy hoạch
- + Hệ thống thoát nước: Đã có theo quy hoạch
- + Hệ thống điện chiếu sáng và vỉa hè lát đá: Đã có theo quy hoạch

* Nơi có tài sản đấu giá: Khu dân cư xã Hoằng Đạo thuộc MBQH số 04/MBQH-UBND ngày 11/3/2019 (nay thuộc xã Hoằng Hóa).

* Giấy tờ về tài sản đấu giá: Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 19/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Hoằng Hóa về việc đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư xã Hoằng Đạo thuộc MBQH số 04/MBQH-UBND ngày 11/3/2019 (nay thuộc xã Hoằng Hóa).

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá.

- Thời gian xem tài sản đấu giá: Trong giờ hành chính từ ngày 06/4/2026 đến ngày 08/4/2026.

- Địa điểm xem tài sản đấu giá: Nơi có tài sản đấu giá.

Khách hàng có quyền xem hoặc không xem tài sản. Người đăng ký tham gia đấu giá không xem tài sản thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về chất lượng, thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá và không có quyền khiếu nại về việc này.



Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải tự đối chiếu thông tin trong hồ sơ tài sản đấu giá. Mọi thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin tài sản phải thông báo bằng văn bản cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa giải quyết trước 02 (hai) ngày mở cuộc đấu giá. Nếu như không có khiếu nại gì thì Người đăng ký tham gia đấu giá chấp nhận những thông tin liên quan đến tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản trong cuộc đấu giá hoặc sau khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

3. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá.

Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024. Trừ những người không được đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 4, điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016 bao gồm:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) 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;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

e) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính tại:

- Ủy ban nhân dân xã Hoàng Hóa: từ ngày 01/4/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 16/4/2026.

- Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa: từ ngày 01/4/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 17/4/2026.

Điều 3. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước và thời gian nộp tiền đặt trước.

Có phụ lục kèm theo.

Tổng giá khởi điểm 33 lô đất: **58.877.959.760 đồng** (Năm mươi tám tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng).

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: từ 100.000 đồng/1 hồ sơ đến 200.000 đồng/1 hồ sơ. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá được thu khi khách hàng nhận hồ sơ tham gia đấu giá và không trả lại cho khách hàng.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 01/4/2026 đến 18 giờ 00 phút ngày 17/4/2026.

- Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa số: 1003027979 mở tại Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thanh Hóa (Vietcombank).

- Người tham gia đấu giá ghi rõ phần nội dung chuyển tiền: ("**Họ tên và Số CCCD của người đăng ký tham gia đấu giá**") **nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất MBQH xã Hoằng Hóa**").



Điều 4. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

Những người đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện và tuân thủ các cách thức sau:

- Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa theo đúng thời gian và địa điểm;
- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa và bản sao Căn cước công dân của vợ/chồng kèm theo;
- Khi tham gia phiên đấu giá phải có Căn cước công dân bản chính. Nếu ủy quyền thì phải có văn bản Ủy quyền theo quy định của pháp luật;

Điều 5. Thời gian địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và cách thức đấu giá.

1. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu 08 giờ 00 phút ngày 22/4/2026 tại Trung tâm Hội nghị xã Hoằng Hóa - Thôn Đạo Sơn, xã Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng tại phiên đấu giá.

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

4. Cách thức đấu giá:

- Khách hàng đăng ký số lô trong phiếu trả giá theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa. Khách hàng đăng ký mức tiền đặt trước nào thì được tham gia đấu giá các lô đất có mức tiền đặt trước tương ứng với mức đã nộp.

- Đấu giá riêng cho từng lô đất. Đấu giá viên tổ chức đấu giá cùng lúc tất cả các lô đất.

- Khách hàng trả giá trên tổng tiền của lô đất.

- Khách hàng tự ghi đầy đủ các thông tin trong Phiếu trả giá (mẫu Phiếu trả giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa phát hành).

- Người trúng đấu giá: là người có phiếu trả giá cao nhất nhưng không được thấp hơn giá khởi điểm và được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá.

Điều 6. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá và các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

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

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim 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;

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

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

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự 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 1 điều này.

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

- Rút lại giá đã trả 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.

Điều 7. Bước giá, phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ.

- *Bước giá:* 1%, là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

- *Phiếu trả giá hợp lệ:*

+ Trong phiếu trả giá, người tham gia đấu giá ghi cả số tiền bằng số và số tiền bằng chữ; trường hợp số tiền bằng số và số tiền bằng chữ không thống nhất thì căn cứ số tiền bằng chữ để xác định giá trả; trường hợp số tiền bằng số không rõ ràng, không có nghĩa thì căn cứ số tiền bằng chữ và ngược lại.

+ Phiếu trả giá không thuộc trường hợp phiếu trả giá không hợp lệ.

- *Phiếu trả giá không hợp lệ:*

+ Phiếu trả giá không theo mẫu của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa phát hành và không đóng dấu treo.

- + Không trả giá, trả giá thấp hơn giá khởi điểm ở vòng 1 hoặc thấp hơn giá khởi điểm của các vòng đấu tiếp theo cộng với bước giá.
- + Không ghi số lô hoặc không ghi rõ số lô đất.
- + Phiếu không còn nguyên vẹn, nhàu nát.
- + Sửa chữa, tẩy xóa tại các nội dung về phân họ tên người tham gia đấu giá, lô đất đăng ký tham gia và số tiền trả giá bằng số, bằng chữ;
- + Không ký và không ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá (vào phần “*ký, ghi rõ họ tên*”).

+ Số tiền ghi bằng số và bằng chữ không rõ ràng, không có nghĩa hoặc không ghi số tiền bằng số hoặc không ghi số tiền bằng chữ.

+ Phiếu của người không có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá, không nộp tiền đặt trước. Phiếu nộp sau khi kết thúc thời gian thu phiếu trả giá.

Điều 8. Trình tự thực hiện phiên đấu giá:

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm, thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

- Phát số cho người tham gia đấu giá;

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

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Chậm nhất là 40 phút khi số phiếu được phát xong, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp (01 vòng) giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 9. Thời gian nộp tiền sử dụng đất

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

- Quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế UBND xã Hoàng Hóa trình Chủ tịch UBND xã Hoàng Hóa hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với các trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Các trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan:

- Trường hợp thời hạn nộp tiền sử dụng đất mà ngày cuối cùng trùng vào ngày nghỉ (thứ 7, chủ nhật), ngày lễ, tết, thì thời hạn kết thúc việc nộp tiền sử dụng đất là ngày làm việc tiếp theo liền kề của ngày nghỉ, ngày lễ, tết đó.

- Trường hợp ngày cuối cùng kết thúc nghĩa vụ tài chính mà người trúng đấu giá bị tai nạn, tử vong hoặc thuộc diện có Quyết định cách ly trong khu vực phong tỏa do dịch bệnh không thể ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác nộp tiền thay được hoặc không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, thì khoảng thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng không tính vào thời gian nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước và không bị hủy kết quả. Tuy nhiên, các trường hợp này đều phải có đầy đủ các giấy tờ kèm theo xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chứng minh theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất.

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, phòng Kinh tế UBND xã Hoàng Hóa tham mưu cho UBND xã ban hành quyết định giao đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

Khách hàng trúng đấu giá có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin cá nhân của cả vợ/chồng (trừ khi có văn bản chứng minh tài sản riêng) hoặc đồng sở hữu (nếu có) để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSD nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Ký biên bản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo Khoản 1 Điều này và các quy định của pháp luật có liên quan.

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký, những quy định khác của pháp luật có liên quan không có trong Quy chế này đều có giá trị bắt buộc thi hành.

Người điều hành cuộc đấu giá chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện, người tham gia đấu giá chấp hành đúng các điều khoản Quy chế này./.

