Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá
Địa chỉ : Số 110 Lạc Long Quân, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá
Hotline : 0912 444 339 – 0943 496 468 Email: daugiavanthanhan.th@gmail.com

Số: 129/2026/QC-VTA.TH

Thanh Hoá, ngày 12 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 19/2026/HĐ-VTA.TH ngày 16/7/2026; Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 02 ngày 12/10/2026 giữa UBND xã Tống Sơn và Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá.

Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá ban hành Quy chế cuộc đấu giá trên nguyên tắc tuân thủ các quy định hiện hành về đấu giá tài sản. Quy chế cuộc đấu giá gồm các nội dung sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá Quyền sử dụng 06 lô đất ở cho cá nhân tại xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

Điều 2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá; địa chỉ: Số 110 Lạc Long Quân, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá.

- Người có tài sản đấu giá: UBND xã Tống Sơn; địa chỉ: thôn Tiên Hoà, xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 3. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đấu giá viên, nhân viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

- Các cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản nêu tại Điều 4 Quy chế này.

Điều 4. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, hồ sơ pháp lý

1. **Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng 06 lô đất ở cho cá nhân tại xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hoá, cụ thể:

(Có danh mục chi tiết kèm theo)

1.1. Thông tin chung về các lô đất đưa ra đấu giá:

a. Mặt bằng HTKT khu tái định cư xã Hà Lĩnh, huyện Hà Trung phục vụ dự án Thành phần đầu tư XD đoạn Mai Sơn - QL 45 thuộc dự án Xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía đông giải đoạn 2017-2020.

- Tổng diện tích đấu giá: 240,0 m^2.

- Vị trí khu đất gồm: 01 lô (LK:E -17) - Thuộc mặt bằng HTKT khu tái định cư xã Hà Lĩnh, huyện Hà Trung phục vụ dự án Thành phần đầu tư XD đoạn Mai Sơn - QL 45 thuộc dự án Xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc Nam phí đông giải đoạn 2017-2020 đã được Chủ tịch UBND huyện Hà Trung phê duyệt tại Quyết định số 3845/QĐ -UBND ngày 11/10/2019.

- Hiện trạng: Đã đầu tư hạ tầng và có hạ tầng giao thông kết nối (Tổng số 109 lô, đã đấu giá thành 108 lô, còn lại 01 lô).

b. Mặt bằng điều chỉnh cục bộ quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 khu danh lam Thắng cảnh Hàn Sơn, xã Hà Sơn cũ.

- Tổng diện tích đấu giá: 1.256,11 m^2.

- Vị trí khu đất: gồm 05 lô (các lô CL04, CL07, CL09, CL10, CL11) - Thuộc mặt bằng điều chỉnh cục bộ quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 khu danh lam Thắng cảnh Hàn Sơn đã được chủ tịch UBND huyện Hà Trung phê duyệt tại Quyết định số 4265/QĐ - UBND ngày 16/9/2020.

- Hiện trạng: Đã đầu tư hạ tầng và có hạ tầng giao thông kết nối (Tổng số 43 lô, đã đấu giá thành 38 lô, còn lại 05 lô).

1.2. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: 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.

2. Nơi có tài sản: Tại xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Hồ sơ pháp lý:

- Căn cứ các MBQH: Mặt bằng HTKT khu tái định cư xã Hà Lĩnh, huyện Hà Trung phục vụ dự án Thành phần đầu tư XD đoạn Mai Sơn - QL 45 thuộc dự án Xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc Nam phí đông giải đoạn 2017-2020 đã được Chủ tịch UBND huyện Hà Trung phê duyệt tại Quyết định số 3845/QĐ-UBND ngày 11/10/2019; Mặt bằng điều chỉnh cục bộ quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 khu danh lam Thắng cảnh Hàn Sơn số 4265/QĐ-UBND đã được UBND huyện Hà Trung phê duyệt ngày 16/9/2020;

- Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 24/6/2026 của UBND xã Tống Sơn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân tại xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Căn cứ Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 25/6/2026 của UBND xã Tống Sơn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân tại xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Căn cứ Quyết định số 708/QĐ-UBND ngày 25/6//2026 của UBND xã Tống Sơn về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân tại xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

Điều 5. Thời gian, địa điểm xem tài sản

- **Thời gian**: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày **19/10/2026** đến 16 giờ 30 phút ngày **26/10/2026** *(Trong giờ hành chính các ngày làm việc).*

- Địa điểm xem tài sản: Tại vị trí các lô đất đưa ra đấu giá xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Người đi xem tài sản tự túc phương tiện và chi phí *(liên hệ SĐT: 0914 888 192).*

Điều 6. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày **14/10/2026** đến 16 giờ 30 phút ngày **29/10/2026** *(Trong giờ hành chính các ngày làm việc)* tại:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá; địa chỉ: Số 110 Lạc Long Quân, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá.

- Phòng Kinh tế xã Tống Sơn; địa chỉ: Thôn Tiên Hoà, xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 7. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Đối tượng, điều kiện đăng ký: Cá nhân *(sau đây gọi là Người tham gia đấu giá)* thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở và không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các quy định pháp luật khác có liên quan *(nếu có).*

2. Cách thức đăng ký: Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải tự đối chiếu thông tin liên quan đến tài sản đấu giá. Mọi thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin tài sản phải thông báo bằng văn bản cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn tiếp nhận hồ sơ. Nếu như không có khiếu nại gì thì người đăng ký tham gia đấu giá coi như chấp nhận những thông tin liên quan đến tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản đấu giá trong cuộc đấu giá hoặc sau khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

Điều 8. Giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước

Theo quy định tại mục 1 Điều 4 Quy chế này. Giá khởi điểm chưa bao gồm các khoản phí, lệ phí phải nộp khi làm thủ tục giao đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định;

- **Thời gian nộp tiền đặt trước**: Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày **14/10/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **29/10/2026.**

- **Cách thức nộp tiền đặt trước:** Nộp tiền/chuyển khoản theo các thông tin sau:

+ Tên tài khoản: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH VẠN THÀNH AN**

+ Số tài khoản: **66668 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (Vietbank) - Chi nhánh Thanh Hóa**

+ Nội dung nộp tiền: *[Họ tên - CCCD]* ***nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá*** *[số lượng ..... lô đất]* ***ở xã Tống Sơn, Thanh Hoá"***



Lưu ý:

- ***[Họ tên]*** *: là người đứng tên trong phiếu đăng ký tham giá đấu giá.*
- ***[số lượng.... lô đất]*** *: là số lô đất (số hồ sơ) tham gia đấu giá.*
- *Mọi trường hợp tiền đặt trước* ***"báo có"*** *vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An sau 17 giờ 00 phút* ***29/10/2026*** *và/hoặc khoản tiền đặt trước không thể hiện tên người nộp và/hoặc không có nội dung nộp tiền và/hoặc nội dung nộp tiền không phù hợp theo thông tin đấu giá đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.*
- *Những người đăng ký tham gia đấu giá trong cùng một lô đất/cuộc đấu giá tài sản không được nộp tiền đặt trước hộ nhau. Nếu người tham gia đấu giá này nộp tiền đặt trước hộ người cùng tham gia đấu giá khác thì người được nộp hộ sẽ không được quyền tham gia đấu giá (người tham gia đấu giá phải tự chịu trách nhiệm về hành vi này).*

Điều 9. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- Thời gian: Lúc 08 giờ 30 phút, ngày **03/11/2026**.

- Địa điểm: Hội trường UBND xã Tống Sơn; Địa chỉ: thôn Tiên Hoà, xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá cần đến trước thời gian tổ chức phiên đấu giá tối thiểu 30 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá vắng mặt hoặc không có mặt đúng thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì số tiền đặt trước sẽ bị xử lý theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

- Khi đến tham dự phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình bản chính CCCD/Hộ chiếu (còn thời hạn); uỷ nhiệm chi/biên lai chuyển tiền internet banking/giấy nộp tiền đặt trước.

- Trường hợp sau khi hết hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo Quy chế cuộc đấu giá mà địa điểm tổ chức phiên đấu giá không đáp ứng được điều kiện tổ chức thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thoả thuận thống nhất với người có tài sản đấu giá bằng văn bản v/v thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá nhưng phải trong phạm vi xã nơi có tài sản đấu giá và thông báo về địa điểm tổ chức phiên đấu giá cho người tham gia đấu giá đủ điều kiện được biết.

Điều 10. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá bản chính (theo mẫu, có đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản);

- CCCD/Hộ chiếu (bản sao y hoặc photo kèm bản chính để đối chiếu).

- Văn bản ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá (bản chính) và CCCD/Hộ chiếu của người nhận ủy quyền (bản sao);

- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện tham gia đấu giá tài sản trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá tài sản *(nếu có)*.

2. Xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá:

- Sau khi kết thúc thời gian bán, tiếp nhập hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá thực hiện xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước không đủ với số hồ sơ đăng ký hoặc không nộp tiền đặt trước, Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá thuộc trường hợp có nhiều hồ sơ nhưng nộp tiền đặt trước không đủ với số hồ sơ đăng ký có trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin những hồ sơ không nộp tiền đặt trước khi Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá liên hệ để hoàn thành việc xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá. Nếu không cung cấp thông tin những hồ sơ không nộp tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá thì không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá bằng hình thức: Gọi điện thoại/Tin nhắn SMS/Zalo đồng thời niêm yết công khai danh sách người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá.

Điều 11. Nguyên tắc, hình thức, phương thức và bước giá

1. Nguyên tắc đấu giá:

- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.
- Tuân thủ quy định của pháp luật;
- Đảm bảo tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá; người tham gia đấu giá; người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;

2. Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng đấu.

- Đấu giá theo 01 m^2 đất để tính giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời gian để khách hàng ghi đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu cho mỗi lô đất là từ 01 (một) đến 03 (ba) phút; tuỳ theo tình hình thực tế và diễn biến phiên đấu giá thì tuân theo sự điều hành của Đấu giá viên.

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

4. Bước giá: *(áp dụng trong trường hợp sau 01 vòng đấu có nhiều hơn 01 khách hàng trả giá bằng nhau và có nhu cầu đấu tiếp để xác định người trúng đấu giá).*

- Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp tối thiểu là 1% mức trả giá cao nhất của vòng đấu trước liền kề.
- Giá trả hợp lệ: là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất một bước giá.
- Không quy định bước giá tại vòng đấu giá chính thức, khách hàng trả giá tự do từ giá khởi điểm trở lên.

Điều 12. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ

1. Phiếu trả giá hợp lệ:

- Phiếu trả giá theo mẫu và có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá, người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin thống nhất với hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá phải do người đăng ký tham gia đấu giá hoặc người được uỷ quyền hợp pháp ghi giá, ký và ghi rõ họ tên người trả giá vào phiếu trả giá;
- Phiếu trả giá phải còn nguyên vẹn, không bị rách nát; tẩy xóa, sửa chữa các nội dung về họ tên người tham gia trả giá, lô đất đăng ký, giá trả và phải đọc được rõ các nội dung trong phiếu;
- Phiếu trả giá được kiểm tra đã nộp đủ số tiền đặt trước theo quy định và thống nhất với số tiền đặt trước trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Trong phiếu trả giá, người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ 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 xét giá; trường hợp số tiền bằng chữ không rõ ràng, không có nghĩa thì căn cứ số tiền bằng số để xét giá; trường hợp cả số tiền bằng số và số tiền bằng chữ đều không rõ ràng, không có nghĩa thì phiếu trả giá không hợp lệ;

- Nộp phiếu trả giá đúng thời gian quy định.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

- Phiếu trả giá không đáp ứng một hoặc các yêu cầu quy định tại mục 1 Điều này và:

- Giá trả trong phiếu trả giá sau khi được xác định để xét giá, có giá trị thấp hơn giá khởi điểm hoặc không đúng quy định khi áp dụng bước giá;

- Phiếu trả giá không xác định được lô đất đấu giá, khu vực đấu giá;

- Người tham gia đấu giá nộp nhiều phiếu trả giá cho 01 lô đất thì tất cả các phiếu trả giá đó đều không hợp lệ.

Điều 13. Cách thức trả giá, xác định khách hàng trúng đấu giá

1. Cách thức trả giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá ghi rõ số, ký hiệu của từng lô đất đăng ký tham gia đấu giá vào từng phiếu trả giá. Người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được trả giá đối với lô đất hoặc các lô đất có mức tiền đặt trước hoặc tổng số tiền đặt trước tương ứng với số tiền đặt trước đã nộp.

- Đấu giá cùng lúc tất cả các lô đất. Mỗi lô đất phải có tối thiểu 02 khách hàng tham gia đấu giá và tối thiểu 02 phiếu trả giá hợp lệ.

- Người đăng ký tham gia đấu giá trả giá thông qua phiếu trả giá do tổ chức đấu giá tài sản phát hành và ghi giá muốn trả vào phiếu, **trả giá theo đơn vị m^2 (không trả giá theo tổng tiền lô đất)**. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố giá trả cao nhất dưới sự giám sát của đại diện người tham gia đấu giá.

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

2. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận: Tại cuộc đấu giá, người trả giá cao nhất 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/giá đã chấp nhận bị truất quyền tham gia đấu giá.

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kế chấp nhận 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 thì phiên đấu giá không thành.

-Trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì phiên đấu giá không thành.

Điều 14. Trường hợp có từ hai khách hàng cùng trả giá cao nhất

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp một vòng duy nhất theo phương thức trả giá lên giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá; áp dụng bước giá: 1% của mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

- 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 15. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước, xử lý 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, người có tài sản, người tham gia đấu giá tài sản khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm 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;

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Khoản 4 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;

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

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố 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 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tài khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

3. Xử lý tiền đặt trước:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá sau

khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu. Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người không trúng đấu giá được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó.

Điều 16. Trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có 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;

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc 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;

- 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 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;

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

- Người không được quyền tham gia đấu giá QSDĐ theo quy định pháp luật.

Điều 17. Công nhận kết quả trúng đấu giá; nộp tiền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất; huỷ kết quả trúng đấu giá

1. Công nhận kết quả trúng đấu giá:

Việc công nhận kết quả đấu giá được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi Phòng kinh tế để trình UBND xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- UBND xã ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nộp tiền sử dụng đất:

Việc nộp tiền sử dụng đất, được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) và pháp luật về thuế có liên quan, cụ thể như sau:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế (thực hiện theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 18 Nghị định số

126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế), cụ thể như sau:

+ Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo;

+ Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

Việc bàn giao tài sản trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Kinh tế thực hiện các công việc sau:

- Trình Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

- Phòng Kinh tế tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Việc huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025, cụ thể như sau:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với 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.

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá

1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Được tiếp cận các thông tin về hiện trạng khu đất, lô đất được đấu giá kể từ khi niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham gia đấu giá.

- Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá theo phương án đấu giá được duyệt và quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- Chấp hành nghiêm nội quy, quy chế đấu giá quyền sử dụng đất của Tổ chức đấu giá đã ban hành.

- Cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin về CCCD, địa chỉ thường trú, mã số thuế cá nhân, số điện thoại liên lạc, các thông tin về vợ/chồng, người được ủy quyền (nếu có).

2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Thực hiện theo quy định tại Điều 48, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Người trúng đấu giá trách nhiệm nộp đầy đủ, đúng thời gian quy định nộp tiền theo Thông báo của cơ quan thuế; ghi đầy đủ các thông tin vào giấy nộp tiền trúng đấu giá sử dụng đất, lệ phí trước bạ bao gồm: nội dung nộp tiền, số lô, số mặt bằng, địa điểm dự án.

- Liên hệ với bên có tài sản để hoàn thiện các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

- Người trúng đấu giá có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích; tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 19. Xử lý vi phạm

1. Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

- Thực hiện theo quy định tại khoản 41 Điều 1 sửa đổi bổ sung Điều 70 theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan Thuế, trên cơ sở Văn bản của cơ quan Thuế về việc không nộp đủ tiền sử dụng đất, phòng Kinh tế trình UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá. Người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền sử dụng đất đã nộp (ngoài khoản tiền đặt trước), nhưng không được tính lãi và trượt giá.

- Người trúng đấu giá sử dụng đất sai mục đích, sai quy hoạch thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Xử lý vi phạm đối với trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá:

2.1. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

2.2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá

xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 20. Nội quy phòng đấu giá

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng đấu giá trước giờ tổ chức đấu giá 30 phút làm các thủ tục cần thiết để vào phòng đấu giá (một hộ gia đình chỉ được một cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia đấu giá, nếu cá nhân đó ủy quyền thì việc ủy quyền phải theo đúng quy định của pháp luật);

2. Phải đeo thẻ do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cung cấp khi điểm danh.

3. Khi vào phòng đấu giá phải mặc trang phục đứng đắn, lịch sự. Không đem theo vũ khí, chất cháy, chất nổ vào phòng đấu giá. Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không được đi lại trong phòng đấu giá;

4. Trong thời gian diễn ra cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá phải tuân thủ các quy định sau đây;

- Tắt điện thoại di động, không sử dụng các phương tiện truyền thông, thông tin liên lạc trong suốt thời gian diễn ra cuộc đấu giá;
- Không trao đổi với tổ chức cá nhân khác;
- Trong cuộc đấu giá, khi có ý kiến cần phát biểu người tham gia đấu giá đưa tay lên để ra hiệu và phát biểu khi Đấu giá viên đồng ý; không nêu lại ý kiến người tham gia đấu giá khác đã hỏi; không tranh luận với người tham gia đấu giá khác.
- Không hút thuốc lá trong phòng đấu giá; Không sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá
- Nghiêm cấm các hành vi gây rối, gây mất trật tự, cản trở, phá rối cuộc đấu giá; liên kết thông đồng dìm giá, nâng giá;
- Không tự ý đi ra ngoài nếu không được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;
- Phải ký biên bản đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá.

5. Nếu người tham gia đấu giá vi phạm một trong những quy định trên đã được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá nhắc nhở 03 (ba) lần nhưng vẫn tiếp tục vi phạm thì đấu giá viên có quyền tước quyền tham gia đấu giá.

Điều 21. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có các quyền sau

- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024;
- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;
- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nội quy phòng đấu giá hoặc các phạm vi khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá.

Việc xử lý các vấn đề phát sinh ngoài các quy định nêu trong quy chế cuộc đấu giá do người điều hành đấu giá quyết định theo quy định pháp luật (khi đã tham khảo ý kiến của bên có tài sản).

Điều 22. Điều khoản bất khả kháng: Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, tài sản đấu giá không thể bàn giao cho người mua tài sản thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá sẽ giải quyết trên cơ sở bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp các bên phù hợp theo thỏa thuận và quy định pháp luật.

Điều 23. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các bên sẽ cùng nhau giải quyết trên tinh thần hợp tác, thiện chí. Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo các quy định tại quy chế này. Các vấn đề trong quy chế không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 24. Điều khoản thi hành

- Quy chế này có hiệu lực từ ngày ký và hết hiệu lực khi hoàn thành việc đấu giá. Những quy định khác của pháp luật có liên quan không có trong quy chế này đều có giá trị bắt buộc thi hành.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên, bên có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị/cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện quy chế này.

Nơi nhận:
- *UBND xã Tống Sơn;*
- *Niêm yết, thông báo theo quy định;*
- *Khách hàng tham gia đấu giá;*
- *Lưu: VT, HS.*

TRƯỞNG CHI NHÁNH

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH VẠN THÀNH AN - CHI NHÁNH THANH HÓA

Hoàng Nam Cường

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH VẠN THÀNH AN
CHI NHÁNH THANH HOÁ

DANH MỤC

Đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân tại xã Tống Sơn, tỉnh Thanh Hoá

(Kèm theo Quy chế cuộc đấu giá số 129/2026/QC-VTA.TH ngày 12/10/2026)

TT	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Đơn giá theo bảng giá đất của UBND tỉnh (đồng/m2)	Hệ số	Giá khởi điểm để đấu giá (đồng/m2)	Tổng số tiền mỗi lô đất (đồng/lô)	Hồ sơ đấu giá (đồng/HS)	Tiền đặt trước (đồng/HS)	Ghi chú
1	2	3	4	5	6	7=3*6	8	9=7*50%	10
	Mặt bằng HTKT khu tái định cư Hà Lĩnh								
1	**LK E-17**	240,00	4.500.000	1,0	**4.500.000**	1.080.000.000	200.000	540.000.000	
	Khu dân cư Tứ Quý xã Hà Sơn cũ								
2	**CL04**	200,11	2.500.000	1,0	**2.500.000**	500.275.000	100.000	250.137.500	
3	**CL07**	176,00	2.500.000	1,0	**2.500.000**	440.000.000	100.000	220.000.000	
4	**CL09**	176,00	2.500.000	1,0	**2.500.000**	440.000.000	100.000	220.000.000	
5	**CL10**	176,00	2.500.000	1,0	**2.500.000**	440.000.000	100.000	220.000.000	
6	**CL11**	176,00	2.500.000	1,0	**2.500.000**	440.000.000	100.000	220.000.000	
Tổng cộng		**1.144,11**				**3.340.275.000**	**700.000**	**1.670.137.500**	