

Thanh Hoá, ngày 09 tháng 01 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất đối với 33 lô đất ở thuộc MBQHCT khu dân cư nông thôn xã Nga Tân cũ nay thuộc xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa (Thuộc MBQHCT số 2735/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 tỷ lệ 1/500)

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 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;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ vào Nghị Quyết của Chính phủ số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND xã Tân Tiến về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở gồm 33 lô đất khu dân cư nông thôn xã Nga Tân cũ nay thuộc xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa (thuộc mặt bằng quy hoạch chi tiết được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của UBND xã về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 33 lô đất ở thuộc MBQHCT khu dân cư nông thôn (xã Nga Tân cũ) nay là Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 497/QĐ-UBND ngày 20/11/2025 của UBND xã Tân Tiến về việc đấu giá quyền sử dụng đất 33 lô đất khu dân cư nông thôn xã Nga Tân cũ nay là xã Tân Tiến;

Căn cứ Quyết định số 542/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND xã Tân Tiến về điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của UBND xã Tân Tiến về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở 33 lô đất khu dân cư nông thôn xã Nga Tân cũ nay thuộc xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa thuộc MBQH chi tiết số 2735/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định 544/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Tân Tiến về điều chỉnh phụ lục phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của UBND xã Tân Tiến về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở gồm 33 lô đất khu dân cư nông thôn xã Nga Tân cũ nay thuộc xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Thông báo số 84/TB-UBND ngày 19/12/2025 thông báo kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng 33 lô đất ở thuộc MBQHCT khu dân cư nông thôn (xã Nga Tân cũ) nay là Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 về việc phê duyệt lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 33 lô đất khu dân cư nông thôn xã Nga Tân cũ nay thuộc xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa (Thuộc MBQHCT số 2735/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Văn bản Ủy quyền ngày 05/09/2025 giữa Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn Chi nhánh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 0701/2025/QĐ-LS ngày 07/01/2026 của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn về việc phân công giao nhiệm vụ cho Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn Chi nhánh Thanh Hóa;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ số 01/2026/HĐ-ĐGLS ngày 08/1/2026 giữa UBND xã Nga Tân và Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa.

Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.

Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất với các điều khoản như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất đối với 33 lô đất ở thuộc MBQHCT khu dân cư nông thôn xã Nga Tân cũ nay thuộc xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa (Thuộc MBQHCT số 2735/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá:
- a) Vị trí: Khu đất đấu giá bao gồm 33 lô đất trên địa bàn (xã Nga Tân cũ) nay là xã Tân Tiến tỉnh Thanh Hóa, thuộc MBQH số 2735/MBQH-UBND ngày 31/12/2021;
- Khu dân cư thôn 2; thôn 3; thôn 4: Tổng số 31 lô, gồm lô số: lô số 12 đến lô số 41, lô số 43, diện tích: 3.330 m²;
 - Khu dân cư thôn 7; thôn 8: Tổng số 02 lô, gồm lô số 13 đến lô số 14; diện tích: 221,4 m²;
- b) Diện tích: Tổng diện tích đấu giá (33 lô): 3.551,4 m²;
- c) Hiện trạng:
- San nền: Nền hiện trạng mặt bằng quy hoạch;
 - 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;
- d) Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá tại thời điểm đấu giá: Hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo mặt bằng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
2. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
 - Hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
 - Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 2. Ký hiệu tên lô đất, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ

1. Ký hiệu tên lô đất, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, cụ thể như sau:

TT	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ² đất)	Giá khởi điểm (đồng/lô đất)	Tiền đặt trước đấu giá (đồng/lô)	Tiền mua hồ sơ (đồng/bộ)
Khu dân cư thôn 2 – 3 – 4						
1	Lô 12	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
2	Lô 13	103,50	6.900.000	714.150.000	142.830.000	100.000
3	Lô 14	103,50	6.900.000	714.150.000	142.830.000	100.000
4	Lô 15	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
5	Lô 16	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
6	Lô 17	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
7	Lô 18	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
8	Lô 19	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
9	Lô 20	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
10	Lô 21	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
11	Lô 22	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
12	Lô 23	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
13	Lô 24	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
14	Lô 25	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
15	Lô 26	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
16	Lô 27	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
17	Lô 28	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000

18	Lô 29	103,50	6.900.000	714.150.000	142.830.000	100.000
19	Lô 30	103,50	6.900.000	714.150.000	142.830.000	100.000
20	Lô 31	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
21	Lô 32	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
22	Lô 33	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
23	Lô 34	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
24	Lô 35	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
25	Lô 36	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
26	Lô 37	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
27	Lô 38	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
28	Lô 39	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
29	Lô 40	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
30	Lô 41	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
31	Lô 43	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
Khu dân cư thôn 7 - thôn 8						
32	Lô 13	113,40	5.750.000	652.050.000	130.410.000	100.000
33	Lô 14	108,00	5.750.000	621.000.000	124.200.000	100.000
Tổng	33 lô	3.551,40		20.896.650.000		

Lưu ý: Mức giá trên đã bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, không bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở theo quy định hiện hành.

2. Tiền mua hồ sơ: Từ 100.000 đồng/01 bộ hồ sơ/01 lô đất.

(Lưu ý: Hồ sơ đã mua không được đổi, trả lại, trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức).

Điều 3. Thời gian và địa điểm tham khảo, mua, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (trong giờ hành chính).

1. Thời gian: Từ 07h 30'' ngày 12/01/2026 đến 16h 30'' ngày 27/01/2026.

(Thời gian kết thúc việc bán và tiếp nhận hồ sơ đến 16h 30'' ngày 27/01/2026)

2. Địa điểm: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn - 111A Phường Tân Sơn Nhì, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa - Tầng 5, tòa nhà VCCI, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa và Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến - Xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hoá.

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

1. Thời gian: Liên tục trong 03 ngày, ngày 13/01/2026; ngày 14/01/2026 và ngày 15/01/2026. *(Trong giờ hành chính)*

2. Địa điểm: Tại thực địa khu đất đấu giá - địa chỉ tại Khu đất đấu giá bao gồm 33 lô đất trên địa bàn (xã Nga Tân cũ) nay là xã Tân Tiến tỉnh Thanh Hóa, thuộc MBQH số 2735/MBQH-UBND ngày 31/12/2021.

3. Người tham gia đấu giá liên hệ với UBND xã Tân Tiến hoặc Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn Chi nhánh Thanh Hóa để được hỗ trợ. Người tham gia đấu giá có thể chủ động đi xem thực địa khu đất đấu giá trong khoảng thời gian từ ngày niêm yết đấu giá đến hết thời gian tiếp nhận hồ sơ đấu giá.

4. Người đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia phiên đấu giá có nghĩa là đã được xem tài sản và chấp nhận chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu

giá theo hiện trạng thực tế cũng như chấp nhận mọi rủi ro đối với việc mua tài sản đấu giá.

Điều 5. Thời gian, hình thức nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá

1. Thời gian nộp tiền đặt trước:

- Từ 07h 30” phút ngày 12/01/2026 đến 16h 30” ngày 27/01/2026.

2. Hình thức nộp: Người tham gia đấu giá trực tiếp nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản thanh toán của Công ty đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn như sau:

✓ Đơn vị thụ hưởng: **Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn.**

✓ Số tài khoản: 301001060868686 tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - chi nhánh Thanh Hoá. Địa chỉ: 02A34 Đại Lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá.

✓ Nội dung nộp (chuyển) tiền đặt trước:
+ [Họ tên người đăng ký tham gia đấu giá]
CCCD_ nộp tiền đặt trước (Số lượng lô đất)
MB KDC xã Tân Tiến.

+ Ví dụ: “Nguyễn Văn B 038112345678 nộp tiền đặt trước 03 lô đất KDC thôn 2,3,4 xã Tân Tiến”.



Lưu ý:

✓ Người tham gia đấu giá nộp không nộp đủ số tiền đặt trước của lô đất đấu giá, không đúng số tài khoản, không ghi rõ nội dung chuyển tiền theo hướng dẫn nộp tiền đặt trước đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

✓ Trong bất kỳ trường hợp nào thì tiền đặt trước cũng không tính tiền lãi, phí chuyển tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia tham gia đấu giá chịu.

✓ Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu lô đất thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số lô đất tham gia đấu giá.

Điều 6. Thời gian, địa điểm nhận phiếu trả giá (trong giờ hành chính):

1. Tại Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh: Từ 07h30” ngày 12/01/2026 đến 16h30” ngày 27/01/2026.

(Thời gian kết thúc việc nhận phiếu trả giá đến 16h30” ngày 27/01/2026)

2. Tại Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hóa: Từ 07h30” ngày 25/01/2026 đến 16h30” ngày 26/01/2026.

(Thời gian kết thúc việc nhận phiếu trả giá đến 16h30” ngày 26/01/2026).

Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá

1. Thời gian: Vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 30/01/2026.

2. Địa điểm: Hội trường UBND xã Tân Tiến, tỉnh Thanh Hoá.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá 30 phút, xuất trình bản chính căn cước công dân/Căn cước/hộ chiếu, Hợp đồng ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia phiên đấu giá.

Điều 8. Người được đăng ký tham gia đấu giá và điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Người được đăng ký tham gia đấu giá: Người được đăng ký tham gia đấu giá là cá nhân theo quy định tại Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 và có đủ điều kiện quy định tại Khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

a) Bảo đảm các điều kiện tham gia theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 năm 2024; Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH 14; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 và khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ;

b) Trong cùng 01 lô đất, một hộ gia đình chỉ được 01 người tham gia đấu giá;

c) Có phiếu đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa ban hành và có cam kết sử dụng đất trúng đấu giá đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng thời gian;

d) Phải nộp đầy đủ và đúng thời hạn hồ sơ và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế phiên đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa ban hành;

đ) Nộp đầy đủ và đúng thời hạn tiền đặt trước theo thông báo của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa;

e) Khi tham gia phiên đấu giá phải có Thẻ căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu (bản chính);

g) Đối với trường hợp người tham gia đấu giá không thể tham gia đấu giá thì có thể ủy quyền, việc ủy quyền phải theo quy định của pháp luật;

h) Người ủy quyền và người được ủy quyền không được đăng ký tham gia đấu giá cùng 01 lô đất; Người được ủy quyền không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

i) Nghiêm cấm hành vi 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; nghiêm cấm hành vi nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

k) Không thuộc các trường hợp người không được tham gia đấu giá tài sản quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản, cụ thể:

k1) 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;

k2) Người làm việc trong tổ chức 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;

k3) 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;

k4) 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;

k5) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

l) Không thuộc các trường hợp người không được tham gia đấu giá tài sản quy định tại Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định.

Điều 9. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá

1. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa và có cam kết sử dụng đất trúng đấu giá đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định): *Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, mức tiền đặt trước vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá, các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu đăng ký, ký và ghi rõ họ tên.*

b) Bản photo các giấy tờ sau: Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu (còn thời hạn);

c) Hợp đồng uỷ quyền hợp lệ được công chứng hoặc chứng thực đúng theo quy định pháp luật.

Lưu ý:

✓ *Khi tham gia đấu giá phải mang theo thẻ căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu (bản chính) để chứng minh là chủ thẻ đăng ký tham gia đấu giá (trong trường hợp chủ thẻ đăng ký không thể tham gia đấu giá được thì có thể ủy quyền; việc ủy quyền phải đảm bảo theo quy định của pháp luật).*

✓ *Toàn bộ thông tin của người tham gia đấu giá trong bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải đồng nhất với nhau (tên của người tham gia đấu giá trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu nộp tiền đặt trước, phiếu trả giá phải cùng là một người).*

✓ *Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa chỉ nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá khi người tham gia đấu giá đã hoàn thiện đầy đủ, hợp lệ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều này.*

✓ *Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được bỏ vào phong bì A4 (Phong bì A4 được Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa phát cho người tham gia đấu giá tại thời điểm mua hồ sơ đấu giá).*

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

a) Sau khi kết thúc thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa thực hiện xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá;

b) Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước không đủ với số hồ sơ đăng ký đấu giá hoặc không nộp tiền đặt trước, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia chậm nhất là 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá;

c) Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá mua 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 Lam Sơn Sài Gòn chi

nhánh Thanh Hóa liên hệ để hoàn thành việc xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất là 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Nếu không cung cấp thông tin những hồ sơ không nộp tiền đặt trước cho Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa thì không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá;

d) Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa 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 như sau: Gọi điện thoại/Tin nhắn SMS/Zalo đồng thời niêm yết công khai danh sách không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa.

Điều 10. Nguyên tắc đấu giá, hình thức, phương thức đấu giá, bước giá

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- a) Tuân thủ theo quy định của pháp luật;
- b) Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;
- c) Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

2. Hình thức đấu giá: **Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp 01 (một) vòng theo tổng giá trị của lô đất.**

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

4. Bước giá để tổ chức đấu giá tiếp: Trường hợp lô đất tổ chức đấu giá có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất (nếu có người yêu cầu đấu giá tiếp). Bước giá có mức chênh lệch tối thiểu là 1% mức giá trả cao nhất của vòng đấu giá liền kề trước đó/ cho một vòng trả giá. Không hạn chế số vòng trả giá trong trường hợp này.

Điều 11. Cách thức đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp

1. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo trình tự sau đây:

- a) 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;
- b) Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- c) Giới thiệu từng tài sản đấu giá;
- d) Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;
- đ) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;
- e) Phát số cho người tham gia đấu giá;
- g) Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;
- h) Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;
- i) Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;
- k) Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

1) Công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

2. Cách thức bỏ phiếu trả giá và xét giá:

a) Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu;

b) Đấu giá theo từng lô đất bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp 01 vòng (01 lần) đấu duy nhất, tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá 01 lần. Trả giá theo từng lô đất;

c) Một Người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ/số lượng lô đất đủ điều kiện tham gia đấu giá.

d) Người tham gia đấu giá 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;

đ) Lô đất đủ điều kiện công bố giá trúng là lô đất có ít nhất hai phiếu trả giá bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm;

e) Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất theo từng lô đất, hợp lệ và công bố người đó là người trúng đấu giá;

g) Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay trong buổi công bố giá. Đấu giá viên xem xét các phiếu trả giá hợp lệ. Việc xếp phiếu trả giá từ cao xuống thấp để xác định Người trúng đấu giá, có sự kiểm tra giám sát của người có tài sản đấu giá và có sự chứng kiến của người tham gia đấu giá;

h) Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; 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.

3. Nguyên tắc xác định phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ, giá trả hợp lệ, người trúng đấu giá:

a) Phiếu trả giá hợp lệ:

a1) Là phiếu có đóng dấu của Công ty đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa, phiếu ghi đầy đủ nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, nộp đúng thời gian quy định;

a2) Phiếu trả giá phải ghi rõ ký hiệu lô đất đấu giá và phải thống nhất với ký hiệu lô đất tại Điều 2 Quy chế này;

a3) Phiếu không nhàu nát, tẩy xóa, sửa chữa; Số tiền trả giá bằng số và bằng chữ phải được ghi thống nhất, nếu có sự sai khác giữa giá trả bằng số và bằng chữ thì sẽ căn cứ vào giá trả bằng chữ để xét giá; Trường hợp khách hàng chỉ trả giá bằng số hoặc chỉ trả giá bằng chữ vẫn được xét giá. Trường hợp số tiền bằng số không rõ ràng, không có nghĩa thì căn cứ số tiền bằng chữ và ngược lại; Trường hợp cả số tiền bằng số và số tiền bằng chữ đều không rõ ràng, không có nghĩa thì phiếu trả giá đó bị loại;

a4) Nộp phiếu trả giá đúng thời gian quy định;
 a5) Phiếu trả giá được Đấu giá viên công bố là phiếu hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá;

b) Giá trả hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên và tối thiểu bằng giá khởi điểm;

c) Kết quả trúng đấu giá là mức giá khách hàng trả cao nhất của từng lô đất hoặc do bốc thăm được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm đã được phê duyệt.

d) Phiếu trả giá không hợp lệ:

d1) Phiếu trả giá không phải do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, không đóng dấu treo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

d2) Phiếu trả giá không điền thông tin cá nhân, số lô, diện tích, không ghi ký hiệu lô đất hoặc có ghi ký hiệu lô đất nhưng không thống nhất với ký hiệu lô đất được quy định tại Điều 2 Quy chế này;

d3) Giá trả ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm;

d4) Giá trả bằng số và bằng chữ không rõ ràng, không có nghĩa;

d5) Phiếu không còn nguyên vẹn, rách nát, bị tẩy xóa, bị sửa chữa tại phần trả giá;

d6) Phiếu trả giá không ký, ghi rõ họ tên người trả giá;

d7) Phiếu nộp sau khi kết thúc thời gian thu phiếu trả giá;

d8) Khách hàng nộp 02 (hai) phiếu trả giá trong cùng 01 lô đất;

đ) Xác định người trúng đấu giá: Người trúng đấu giá lô đất là người có phiếu trả giá lô đất đó cao nhất và hợp lệ, được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và người có phiếu trả giá liền kề của lô đất đó không được thấp hơn giá khởi điểm và phải có ít nhất từ 02 phiếu trả giá hợp lệ trở lên.

4. Biên bản đấu giá: Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào trong 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 của những người tham gia đấu giá. (Khoản 2 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản). Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng Biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên, người trúng đấu giá ký xác nhận.

Điều 12. Xử lý các tình huống phát sinh khi người tham gia phiên đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Tại phiên đấu giá nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia phiên đấu giá.

2. Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên đã 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 trả liền kề đó 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 kề chấp nhận mua tài sản. 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 lô đất đó đấu giá không thành.

3. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối mua nêu trên mà có từ 02 (hai) người trở

lên cùng trả giá liền kề bằng nhau, nếu tổng giá trả liền kề mua lô đất đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả mua lô đất của người từ chối mua thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm giữa những người trả giá liền kề để chọn ra người trúng đấu giá bổ sung. Trong trường hợp giá liền kề mua lô đất đó cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả mua lô đất của người từ chối mua thì lô đất đấu giá không thành.

Điều 13. Các trường hợp vi phạm Quy chế đấu giá không được tiếp tục tham gia đấu giá

1. Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. Người đăng ký tham gia đấu giá không nộp phiếu trả giá theo quy định (không nộp phiếu hoặc nộp phiếu muộn khi đã hết thời gian quy định; nộp giấy, tài liệu khác mà không phải phiếu trả giá hợp lệ...).

3. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, không chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên và các trường hợp có hành vi vi phạm pháp luật, Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả sau khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm.

Điều 14. Xử lý tiền đặt trước

1. Chậm nhất trong 03 (ba) ngày làm việc khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 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.

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

a) Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá được trả lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a1) Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai;

a2) Công ty đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

b1) 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;

b2) 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;

b3) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

b4) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

b5) 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;

b6) Tham dự phiên đấu giá đối với cùng 1 lô đất trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với lô đất đó;

b7) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản: Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

4. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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 (tại điểm c khoản 9 nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của chính phủ).

Điều 15. Nội quy phiên đấu giá

1. Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Người có tài sản/Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản **KHÔNG** được vào phòng tổ chức phiên đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá (người được ủy quyền tham gia đấu giá hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức đấu giá đúng ngày, giờ theo Thông báo và Quy chế đã ban hành.

3. Người tham gia đấu giá phải mang trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, ngồi đúng vị trí ban tổ chức phiên đấu giá đã sắp xếp trong suốt thời gian diễn ra phiên đấu giá, tất cả các nhu cầu cá nhân phải được thực hiện trước khi vào phòng đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá không tự do đi lại, không tự ý đổi chỗ ngồi, không nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá **“KHÔNG SỬ DỤNG”** điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; không được quay phim, chụp ảnh trong phòng tổ chức đấu giá; không tự ý ra khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

6. Người tham gia đấu giá không được sử dụng rượu, bia và các chất kích thích trong

thời gian đang diễn ra phiên đấu giá. Những người có mùi bia rượu, sử dụng ma túy, các chất kích thích khác, đang ở trong tình trạng say xỉn, không làm chủ được hành vi của mình không được vào phòng đấu giá và không được tham gia phiên đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá không được mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá.

8. Người tham gia đấu giá tuyệt đối tuân thủ sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên, **“KHÔNG”** tranh luận với Đấu giá viên vì bất cứ lý do nào.

9. Người tham gia đấu giá có **“HÀNH VI”** gây rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đim giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

10. Đấu giá viên có quyền tạm ngưng phiên đấu giá, lập Biên bản xử lý tước quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

a) Người tham gia đấu giá có ý định cản trở, ngăn cản, phá rối, đe dọa quyền đấu giá của người khác, đã được nhắc nhở mà vẫn tiếp tục vi phạm;

b) Người tham gia đấu giá có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc đim giá;

c) Khi phát hiện có hành vi thông đồng, đim giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.

Các trường hợp vi phạm, tùy tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo Quy chế đấu giá hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Công ty đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá, tài liệu hồ sơ có liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền tổ chức cuộc đấu giá để hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất từ Công ty đấu giá Hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ chuyển Phòng Kinh tế xã thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Dự thảo quyết định công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng lô đất;

c) Quyết định đấu giá quyền sử dụng thửa đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

d) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất;

g) Tài liệu khác liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 17. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

1. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất:

a) 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 xã Tân Tiến, cơ quan Thuế có thẩm quyền gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;

b1) 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 nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo;

b2) Chậm nhất là 90 (chín mươi) 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;

c) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải được người trúng đấu giá nộp đầy đủ, đúng thời hạn vào Kho bạc Nhà nước theo quy định. Việc nộp tiền phải tuân thủ đúng hướng dẫn của cơ quan thuế và các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

2. Nội dung nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ:

a) Khách hàng trúng đấu giá ghi đầy đủ các thông tin vào giấy nộp tiền, bao gồm: nội dung nộp tiền, số lô, số mặt bằng, địa điểm dự án;

b) Trong thời gian trước khi diễn ra cuộc đấu giá 03 ngày làm việc và sau khi kết thúc cuộc đấu giá 11 ngày làm việc, khách hàng tham gia đấu giá lưu ý điện thoại (hoặc các kênh liên lạc khác) để nhận được thông tin cần thiết về cuộc đấu giá đã tham gia.

3. Tài khoản nộp tiền: Số tiền trúng đấu giá được nộp vào tài khoản ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

4. Trường hợp khi bàn giao đất cho 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.

5. Trong trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ theo quy định.

6. 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, tiền thuê đất và hồ sơ theo quy định, phòng Kinh tế xã có trách nhiệm: Trình Ủy ban nhân dân 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 18. Huỷ 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 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 thẩm quyền có trách

nhệm thông báo đến phòng Kinh tế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

Điều 19. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Được Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất được đấu giá kể từ khi niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (hai) ngày làm việc. 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.

2. Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 125 Luật đất đai 2024 và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

3. Chấp hành nghiêm túc nội quy phiên đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn chi nhánh Thanh Hóa.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận theo kết quả trúng đấu giá; có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp đầy đủ, đúng hạn tiền trúng đấu giá theo quy định.

3. Người trúng đấu giá 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.

4. Người trúng đấu giá phải thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 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 21. Xử lý vi phạm

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

2. Người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, trên cơ sở văn bản của cơ quan Thuế về việc không nộp đủ tiền sử dụng đất, phòng Kinh tế trình Chủ tịch UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá bị hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá do vi phạm về thời hạn nộp tiền sử dụng đất thì được hoàn lại số tiền sử dụng đất đã nộp (ngoài khoản tiền đặt cọc), nhưng không được tính lãi và trượt giá; khoản tiền đặt cọc của người này không được trả lại, không được tính lãi suất và được nộp vào ngân sách Nhà nước.

3. Thực hiện theo quy định tại Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ

4. 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.

Điều 22. Điều khoản chung

1. Khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá chỉ được trả lại trong trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức phiên đấu giá.

2. Khách hàng đã mua hồ sơ, được hiểu là đã tự tìm hiểu về khu đất đấu giá và có nhu cầu tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá không giải quyết bất kỳ yêu cầu nào của khách hàng trong việc đề nghị trả lại hồ sơ đã mua và nhận lại khoản tiền hồ sơ tham gia đấu giá với lý do không còn nhu cầu.

3. Hồ sơ đấu giá tài sản được đăng tải công khai, ĐỀ NGHỊ người tham gia đấu giá tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người tham gia đấu giá không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

4. Quyết định của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá là quyết định cuối cùng và các bên phải thực hiện theo, đồng thời Đấu giá viên điều hành chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định đó. Tất cả các hành vi cản trở hoạt động của Đấu giá viên, gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá, đe dọa, cưỡng ép Đấu giá viên... của người tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

6. Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này.

Điều 23. Giải quyết tranh chấp

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 ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 của Quốc hội về việc đấu giá tài sản, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 năm 2024 và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 24. Tổ chức thực hiện

- UBND xã Tân Tiến, Phòng kinh tế, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn, Công ty đấu giá hợp danh Lam Sơn Sài Gòn – Chi nhánh Thanh Hóa, các cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc 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 Lam Sơn Sài Gòn - chi nhánh Thanh Hóa và Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Trụ sở Công ty, Chi nhánh (niêm yết);
- Nơi tổ chức phiên đấu giá (niêm yết);
- UBND xã Tân Tiến (niêm yết);
- Công TTĐTQG –BTP;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu VP – HS.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LAM SƠN SÀI GÒN
CHI NHÁNH THANH HÓA
TUỖ. GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**



HOÀNG VĂN THẮNG