

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đối với 28 lô đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ANH PHÁT

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai 2024; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Công văn số: 2052/STP-HCBTTP ngày 20/8/2025 của Sở Tư pháp về việc triển khai một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Công văn số: 1672/STP-HCBTTP ngày 25/7/2025 của Sở Tư pháp về việc hướng dẫn quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã, phường;

Căn cứ Nghị quyết số Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP 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 công văn số 82/BTP-BTTP ngày 09/01/2026 của Bộ tư pháp về việc triển khai thi hành Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP; Công văn số 76/STP-HCBTTP ngày 10/01/2026 của sở tư pháp tỉnh Thanh Hóa về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ; Công văn số 430//UBND-KTTC ngày 08/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao triển khai thực hiện Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 48/NQ-HĐND ngày 24/12/2021 của Hội đồng nhân dân huyện Thạch Thành về việc quyết định chủ trương đầu tư Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND huyện Thạch Thành về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành; Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện Thạch Thành về việc phê duyệt điều

chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành;

Căn cứ Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của UBND Thạch Thành về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính 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 Quyết định số 1311/QĐ-BTP của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ các quyết định của Chủ tịch UBND xã Thành Vinh: số 496/QĐ-UBND ngày 27/08/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa; số 07/QĐ-UBND ngày 06/01/2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa; số 75/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Thành Vinh về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 27/08/2025 của UBND xã Thành Vinh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa; số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Quyết định số 128/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Thành Vinh về việc Phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 28 lô đất tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất số 01/2026/HĐDVĐGTS ngày 22/01/2026 đã ký giữa phòng Kinh tế UBND xã Thành Vinh và Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát về việc đấu giá quyền sử dụng 28 lô đất tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 28 lô đất tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa. (Gồm 16 Điều).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Ban giám đốc, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và khách hàng tham gia đấu giá quyền sử dụng 28 lô đất tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- UBND xã Thành Vinh (để báo cáo và niêm yết);
- Lưu Vp.



Quản Thị Hằng

Thanh Hóa, ngày 22 tháng 01 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất đối với 28 lô đất ở tại thôn Quyết Thắng,
xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 01/QĐ-AP ngày 22/01/2026 của
Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát)*

Điều 1. Tài sản, địa điểm, vị trí, mục đích và thời hạn sử dụng khu đất đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng 28 lô đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

- Tổng diện tích đưa ra đấu giá là: **4.366,20 m²**

- Diện tích từ: Từ 137,4 m² - đến 201,2 m²/01 lô đất.

- **Tên, địa chỉ của cơ quan, đơn vị, người có tài sản đấu giá:** UBND xã Thành Vinh; Địa chỉ: thôn Tân Long, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

- **Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá:** Phòng Kinh tế, UBND xã Thành Vinh; Địa chỉ: thôn Tân Long, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

b) Nơi có tài sản: thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

2. Địa điểm, vị trí khu đất đấu giá: Khu đất đấu giá gồm 28 lô đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

3. Mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mục đích đấu giá: Khai thác quỹ đất tạo nguồn thu xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế.

Điều 2. Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Hệ số	Giá đất khởi điểm để đấu giá (đồng/m ²)	Giá trị QSD đất khởi điểm để đấu giá (đồng)	Tiền đặt trước để tham gia đấu giá (đồng)	Tiền mua hồ sơ đồng/hồ sơ	Ghi chú
LK-A								
1	LK-A:01	201,20	1,20	2.500.000	603.600.000	211.260.000	100.000	Lô 2 đầu ve
2	LK-A:02	172,40		2.500.000	431.000.000	150.850.000	100.000	



3	LK-A:03	167,90		2.500.000	419.750.000	146.913.000	100.000	
4	LK-A:04	163,90		2.500.000	409.750.000	143.413.000	100.000	
5	LK-A:05	175,70		2.500.000	439.250.000	153.738.000	100.000	
6	LK-A:06	174,40	1,20	2.500.000	523.200.000	183.120.000	100.000	Lô 2 đầu ve
7	LK-A:07	140,00		2.500.000	350.000.000	122.500.000	100.000	
8	LK-A:08	140,00		2.500.000	350.000.000	122.500.000	100.000	
9	LK-A:09	140,00		2.500.000	350.000.000	122.500.000	100.000	
10	LK-A:10	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
11	LK-A:11	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
12	LK-A:12	140,00		2.500.000	350.000.000	122.500.000	100.000	
13	LK-A:13	140,00		2.500.000	350.000.000	122.500.000	100.000	
LK-B								
1	LK-B:01	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
2	LK-B:02	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
3	LK-B:03	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
4	LK-B:04	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
5	LK-B:05	140,00		2.500.000	350.000.000	122.500.000	100.000	
6	LK-B:06	140,00	1,20	2.500.000	420.000.000	147.000.000	100.000	Lô 2 đầu ve
7	LK-B:07	153,40		2.500.000	383.500.000	134.225.000	100.000	
8	LK-B:08	137,40		2.500.000	343.500.000	120.225.000	100.000	
9	LK-B:09	153,10		2.500.000	382.750.000	133.963.000	100.000	
10	LK-B:10	146,80	1,20	2.500.000	440.400.000	154.140.000	100.000	Lô 2 đầu ve
11	LK-B:11	140,00		2.500.000	350.000.000	122.500.000	100.000	
12	LK-B:12	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
13	LK-B:13	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
14	LK-B:14	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
15	LK-B:15	160,00		2.500.000	400.000.000	140.000.000	100.000	
Tổng 28 lô		4.366,20			11.246.700.000			

(Giá khởi điểm nêu trên chưa bao gồm tiền lệ phí trước bạ và tiền phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Điều 3. Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 100.000 đồng/01 hồ sơ (tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả lại trừ trường hợp Pháp luật có quy định).

2. Tiền đặt trước: Từ 120.225.000 đồng – đến 211.260.000 đồng /01 hồ sơ. (Chi tiết từng lô theo Điều 2 của Quy chế này.)

Tiền đặt trước sẽ chuyển thành tiền đặt cọc khi khách hàng trúng đấu giá và được trừ vào tiền sử dụng đất mà khách hàng phải nộp khi trúng đấu giá.

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá (Trong giờ hành chính)

- Thời gian: Từ ngày 27/01/2026 đến hết ngày 29/01/2026.

- Địa điểm: Tại thực địa khu đất đấu giá tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, thu hồ sơ (Trong giờ hành chính):

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ:

Tại Trụ sở Công ty đấu giá Anh Phát và UBND xã Thành Vinh: Từ 07h30 phút ngày 26/01/2026 đến 16h30 phút ngày 09/02/2026.

- Thời gian, địa điểm thu hồ sơ (Trong giờ hành chính):

+ **Tại Trụ sở Công ty đấu giá Anh Phát:** Từ 07h30 phút ngày 26/01/2026 đến 16h30 phút ngày 09/02/2026.

+ **Tại UBND xã Thành Vinh:** Từ 08h30 phút đến 16h30 phút ngày 09/02/2026.

Điều 6. Người được tham gia đấu giá và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Người được tham gia đấu giá

Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4, Điều 125, Luật Đất đai 2024, thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định đã được nêu tại khoản 1 nêu trên và theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 của 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.

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát phát hành.

- Nộp tiền mua hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước cho Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát giá theo thời hạn được niêm yết, công khai việc bán đấu giá.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ:

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau:

- Nộp đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định.

- Thuộc đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá theo Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024 và bảo đảm các quy định tại khoản 4, Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 của Luật đấu giá tài sản 2024.

Điều 7. Thời gian nộp tiền đặt trước:

Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản số: 86338686 tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) - Chi nhánh Thanh Hóa.

Tên Tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát.

Thời gian nộp: Từ 07h30 phút ngày 26/01/2026 đến 16h30 phút ngày 09/02/2026.

**Nội dung: Họ tên người nộp tiền – CCCD nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất với ... lô đất, xã Thành Vinh. Ví dụ: Ông Nguyễn Văn A 0389999999 nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất với 06 lô đất xã Thành Vinh.*

Hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá: Nộp đủ thành phần hồ sơ theo quy định chậm nhất đến **16h30 phút ngày 09/02/2026** và tiền đặt trước đảm bảo báo có trong tài khoản nêu trên của Công ty Anh Phát chậm nhất đến **16h30 phút ngày 09/02/2026**.

Khách hàng có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá QSD đất thì xin lưu ý về thời gian mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty chúng tôi và nộp hồ sơ, nộp phiếu trả giá cho phù hợp với thời gian đã quy định.

Trường hợp khách hàng đã mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty chúng tôi nhưng không đến nộp hồ sơ theo thời gian quy định nêu trên thì không đủ điều kiện để tham gia Phiên đấu giá.

Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát không chịu trách nhiệm đối với trường hợp: Khách hàng nộp tiền đặt trước nhưng không báo có trong tài khoản của công ty theo thời gian đã quy định nêu trên; Phiếu trả giá nộp sau khi đã hết thời gian ghi phiếu đóng thùng phiếu tiến hành kiểm phiếu theo thời gian đã quy định.

Điều 8. Hồ sơ, điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá, người không được đăng ký tham gia đấu giá

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

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát phát hành (Có dấu đỏ) trong đó ghi đầy đủ nội dung:

+ Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú, số điện thoại, mã số thuế cá nhân của người tham gia đấu giá;

+ Mức tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá

- 01 bản sao Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu còn thời hạn.

- 01 Bản cam kết theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát.
- Hợp đồng ủy quyền (nếu có): Được công chứng, chứng thực của cơ quan thẩm quyền.

2. Điều kiện được tham dự đấu giá:

- Phải nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 8 của Quy chế này.
- Hồ sơ phải được thẩm định đủ điều kiện theo các tiêu chuẩn quy định tại khoản 3, Điều 6 của Quy chế này.
- Nộp đủ tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.
- Chứng minh được chủ thể đăng ký tham gia đấu giá, trong trường hợp chủ thể đăng ký không thể tham gia đấu giá hoặc có thể ủy quyền, việc ủy quyền phải đảm bảo theo quy định của pháp luật.
- Trong một lô đất đấu giá: Một người tham gia đấu giá không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người khác. Người được ủy quyền tham gia đấu giá chỉ được nhận ủy quyền của 01 người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá không được là vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột của người tham gia đấu giá khác trong lô đất đó.

3. Người không được đăng ký tham gia đấu giá:

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

Điều 9. Nguyên tắc, phương thức, hình thức đấu giá; xác định người trúng đấu giá; bước giá khi thực hiện Phiên đấu giá

1. Nguyên tắc đấu giá:

- Đấu giá đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Mỗi lô đất được đưa ra tổ chức đấu giá khi có ít nhất từ 02 (Hai) khách hàng trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Một cá nhân chỉ được nộp số hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tối đa bằng số lô đất tổ chức đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu hồ sơ thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số hồ sơ tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá.

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

3. Hình thức đấu giá, cách thức đấu giá:

- **Hình thức đấu giá:** Đấu giá 01 (một) vòng, bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá đồng loạt cho 28 lô đất.

- **Cách thức đấu giá:** Khách hàng chỉ được tham gia trả giá lô đất có mức tiền đặt trước tương đương với mức tiền đặt trước đã đăng ký trong phiếu đăng ký. Đăng ký và được xác định đủ điều kiện bao nhiêu lô thì tham gia trả giá bấy nhiêu lô đất. Một phiếu trả giá, trả giá cho 01 lô đất.

Sau khi khách hàng bỏ hết phiếu vào thùng phiếu tiến hành mở thùng phiếu để kiểm phiếu. Kiểm đếm số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất kết quả từng lô đất. Mời ít nhất một người tham gia giám sát.

4. Cách xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là người có mức giá trả cao nhất hợp lệ của vòng đấu cuối cùng tại phiên đấu giá và được người điều hành phiên đấu giá công bố.

- Lô đất có người trúng đấu giá là lô đất phải có tối thiểu hai phiếu trả giá bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm hoặc giá trả hợp lệ tại vòng đấu cuối cùng tại phiên đấu giá;

- **Trường hợp có từ 2 người trở lên cùng trả mức giá cao nhất bằng nhau:** Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp 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. Bước giá để tổ chức đấu giá vòng đấu giá bổ sung (nếu có) là $1\% \times$ giá trả cao nhất vòng 1;

- **Trường hợp rút lại giá đã trả:** Nếu 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. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước;

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá:

+ Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá tại Phiên đấu giá: Sau khi đấu giá viên điều hành Phiên đấu giá 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 bổ sung khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

Giá của người trả giá cao nhất liền kề không thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu cuối cùng;

Giá trả của người liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá.

Người trả cao nhất giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá

Nếu có 02 (Hai) người trở lên cùng trả giá cao liền kề bằng nhau và đáp ứng đủ các điều kiện của người trúng đấu giá bổ sung nêu trên thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm giữa những người này để chọn ra người trúng đấu giá bổ sung

Trường hợp giá của người liền kề cộng với khoản tiền đặt trước thấp hơn giá của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá cao liền kề thoả mãn đủ điều kiện được xét trúng đấu giá bổ sung nhưng từ chối mua tài sản thì lô đất đó đấu giá không thành.

Người trúng đấu giá bổ sung được UBND xã Thành Vinh xem xét phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại điểm đ, khoản 6 Điều 39 của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

5. Bước giá: Bước giá để tổ chức đấu giá vòng đấu giá bổ sung (nếu có) giữa những người cùng trả giá cao nhất bằng nhau bằng 1% giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó

Điều 10. Thời gian, địa điểm tổ chức Phiên đấu giá

- Bắt đầu từ 08h30 phút ngày 12/02/2026 tại Hội trường UBND xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa; Địa chỉ: thôn Tân Long, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 11. Quy định về giá trả, phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ, thời gian bỏ phiếu tối đa.

1. Quy định về giá trả và phiếu trả giá hợp lệ:

- Khách hàng phải ghi đầy đủ các thông tin vào phiếu trả giá (Mẫu phiếu do Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát phát hành).

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu không nhàu nát, tẩy xóa, sửa chữa các nội dung về họ tên người tham gia trả giá, lô đất đăng ký tham gia và giá trả.

- 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 đã trả; trường hợp số tiền bằng số không rõ

ràng, không có nghĩa thì căn cứ số tiền bằng chữ; 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.

- Mức trả giá không được thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá đối với vòng 01. Trường hợp có từ 02 khách hàng trở lên trả giá cao nhất bằng nhau và đồng ý đấu giá tiếp thì giá trả hợp lệ vòng đấu giá bổ sung = Giá trả cao nhất vòng đấu liền kề trước đó + 1% giá trả cao nhất vòng đấu liền kề trước đó.

- Giá trả hợp lệ: “Đối với vòng 1: Giá trả không được thấp hơn giá khởi điểm; đối với vòng đấu giá tiếp theo (Nếu có trường hợp trả giá cao nhất bằng nhau): Giá trả tối thiểu = Giá trả cao nhất vòng đấu liền kề trước đó + 1% giá trả cao nhất vòng đấu liền kề trước đó”.

- 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.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

- Phiếu trả giá bỏ vào thùng phiếu sau khi hết thời hạn thu phiếu đã quy định
 - Phiếu không còn nguyên vẹn, rách nát, sửa chữa, tẩy xóa (tại phần số lô và phần trả giá bằng số, bằng chữ), nội dung không rõ ràng, không phải mẫu phiếu do Công ty đấu giá hợp danh Anh phát hành, không đóng dấu treo của Công ty.

- Phiếu trả giá không ký và ghi rõ họ tên, không ghi số lô, mặt bằng quy hoạch tham gia trả giá. Tham gia trả giá lô đất có mức tiền đặt trước không trùng khớp với mức tiền đặt trước đã đăng ký trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

- Chỉ trả giá bằng số hoặc bằng chữ. Phiếu trả giá không xác định được giá trả.

- Giá trả trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm của tài sản. Trường hợp đối với vòng đấu giá bổ sung (nếu có) giá trả thấp hơn giá trả hợp lệ (quy định tại khoản 1 Điều này).

3. Thời gian bỏ phiếu tối đa: Căn cứ vào tình hình thực tế khi khai mạc phiên đấu giá đấu giá viên sẽ công bố thời gian bỏ phiếu tối đa trong phiên đấu giá.

Điều 12. Các trường hợp bị truất quyền tham gia Phiên đấu giá, Nội quy phòng đấu giá

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

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

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

- Tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm đã quy định tại vòng đấu.

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

2. Nội quy phòng đấu giá:

- Không hút thuốc.

- Không mang vũ khí, hóa chất độc hại, chất dễ cháy, nổ vào phòng đấu giá.

- Không sử dụng điện thoại trong phòng đấu giá.

- Không đi lại, trao đổi với người đấu giá khác trong phòng đấu giá.

- Ra ngoài phải được sự đồng ý của đấu giá viên và để lại CC/CCCD bản chính tại bàn thư ký của Công ty.

- Nếu khách hàng nào bị đấu giá viên nhắc nhở đến lần thứ 03 do vi phạm các nội quy nêu trên thì lập biên bản và truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 13. Khách hàng được nhận lại tiền đặt trước và không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau

1. Khách hàng nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp:

- Phiên đấu giá không được tổ chức; hoặc lô đất đấu giá không đủ hai người trở lên tham gia trả giá.

- Khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng xin hủy bỏ đăng ký tham gia đấu giá chậm nhất 02 (Hai) ngày trước khi phiên đấu giá chính thức bắt đầu.

- Người trả giá liên kế được công bố trúng đấu giá bỏ sung nhưng từ chối mua tài sản (trong trường hợp được công bố trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản 2024).

- Người tham gia đấu giá từ chối tham gia Phiên đấu giá do có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.

- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm các nội dung quy định Tại khoản 2 Điều 13 của Quy chế này.

- Đã tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không có mặt tại Phiên đấu giá khi Phiên đấu giá khai mạc mà có lý do chính đáng (trường hợp bất khả kháng).

2. Thời gian trả lại khoản tiền đặt trước thuộc các trường hợp nêu trên trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Khách hàng đăng ký nhận lại tiền đặt trước qua hình thức: Nhận lại tiền đặt trước qua số tài khoản chính chủ của người đăng ký tham gia đấu giá

Khách hàng đăng ký thông tin nhận lại tiền đặt trước trong phiếu đăng ký nhận lại tiền đặt trước. Khi khách hàng nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nộp phiếu đăng ký nhận lại tiền đặt trước kèm theo hồ sơ.

3. Khách hàng không được nhận lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Đã nộp tiền đặt trước, nộp hồ sơ đăng ký nhưng không tham gia Phiên đấu giá khi Phiên đấu giá khai mạc mà không có lý do chính đáng (không thuộc trường hợp bất khả kháng), hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá nhưng việc ủy quyền không đúng theo quy định của pháp luật.

- Bị truất quyền tham gia phiên đấu giá do có các hành vi vi phạm sau đây:

+ 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 đìm 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;

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

- Người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá và sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá.

- 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.

- Tại phiên đấu giá, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

1. Đối với người tham gia đấu giá:

a) Được cung cấp thông tin về khu đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt tham gia đấu giá theo quy định.

b) Chấp hành nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát

2. Người trúng đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản 2024

- Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

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

+ 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;

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

- Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

+ Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

+ Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

+ Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, xử lý vi phạm trong đấu giá tài sản:

1. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thực hiện theo Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Thành Vinh về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 27/08/2025 của UBND xã Thành Vinh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa như sau:

“a. Tiến độ và thời hạn 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 Thuê cơ sở 5 tỉnh Thanh Hoá, người trúng đấu giá 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 Thuế cơ sở 5 tỉnh Thanh Hoá, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- Quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của Thuế cơ sở 5 tỉnh Thanh Hoá, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì Thuế cơ sở 5 tỉnh Thanh Hoá có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế UBND xã Thành Vinh trình tịch UBND xã Thành Vinh 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 đầu 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 mà không được tính lãi suất hoặc trượt giá.

Việc hủy kết quả trúng đầu giá được thực hiện theo quy định tại khoản 9 và khoản 11 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.”

b. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất:

Thực hiện theo điểm b Khoản 11 Điều 1 Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 27/08/2025 của UBND xã Thành Vinh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa như sau:

“- Trên cơ sở thông báo của Thuế cơ sở 5 về việc người trúng đầu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất. Phòng Kinh tế phối hợp với Ban QLDA ĐTXD khu vực Thạch Thành; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thạch Thành, tham mưu cho UBND xã cấp Giấy CNQSD đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy CNQSD đất cho người trúng đầu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định của pháp luật.

- Khách hàng trúng đầu giá có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin cá nhân của cả vợ/chồng (trừ khi có chứng minh tài sản riêng) hoặc đồng sở hữu (nếu có) để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ”

4. Xử lý vi phạm trong đấu giá tài sản

1. Xử lý vi phạm đối với tổ chức bán đấu giá tài sản, đấu giá viên và người tham gia đấu giá thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 (*được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024*).

Thực hiện theo Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Thành Vinh về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 27/08/2025 của UBND xã Thành Vinh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa như sau:

“- Người trúng đầu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đầu 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:

+ Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đầu giá không nộp tiền trúng đầu giá;

+ Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đầu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đầu giá.

2. UBND xã Thành Vinh sẽ ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với cá nhân thuộc trường hợp nêu trên.

Phòng kinh tế UBND xã Thành Vinh phối với cơ quan Thuế và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá: Thực hiện kiểm tra, rà soát, đối chiếu,

trong trường hợp phát hiện có người đăng ký tham gia đấu giá có hành vi vi phạm và còn thời hạn ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ thì tham mưu hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá, đồng thời thông báo và nêu rõ lý do với người tham gia đấu giá./”

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày được ký ban hành, những nội dung khác chưa quy định trong Quy chế này được áp dụng theo quy định của Pháp luật hiện hành. Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại Quy chế này được áp dụng theo Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 27/08/2025 của UBND xã Thành Vinh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa; số 75/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Thành Vinh về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 27/08/2025 của UBND xã Thành Vinh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Quyết Thắng, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa, quy định của Luật Đấu giá tài sản 2024 và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

2. Người điều hành phiên bán đấu giá chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện, khách hàng tham gia đấu giá chấp hành đúng các điều khoản Quy chế này. Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh ngoài Quy chế này thì Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát sẽ báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của UBND xã Thành Vinh để giải quyết theo các quy định của Pháp luật hiện hành. /

Nơi nhận:

- Cổng đấu giá tài sản quốc gia (để công khai);
- UBND xã Thành Vinh (Để phối hợp và niêm yết);
- Khách hàng;
- Lưu hồ sơ.



