

Số: 117/2026/QC-VTA.TH

Thanh Hoá, ngày 12 tháng 9 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 27/2026/HĐ-VTA.TH ngày 11/9/2026 giữa UBND xã Sao Vàng 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 đất ở đối với 24 lô thuộc mặt bằng Khu dân cư thôn Đá Dựng xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân nay là xã Sao Vàng, 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 Sao Vàng; địa chỉ: thôn Xuân Tâm, xã Sao Vàng, 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 đất ở đối với 24 lô thuộc mặt bằng Khu dân cư thôn Đá Dựng xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân nay là xã Sao Vàng, tỉnh Thanh Hoá.

(Có danh mục chi tiết kèm theo)

1.1. Vị trí, diện tích, loại đất đấu giá, hiện trạng của các lô đất đấu giá:

a. Vị trí khu đất: Khu đất đấu giá gồm 24 lô đất thuộc các mặt bằng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Đá Dựng, xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân (nay thuộc xã Sao Vàng, tỉnh Thanh Hoá).

b. Diện tích khu đất: 4.199,52 m².

c. Loại đất: Đất ở tại nông thôn.

d. Hiện trạng khu đất: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, hạ tầng giao thông được

kết nối.

1.2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

- 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 sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

2. Nơi có tài sản: Tại xã Sao Vàng, tỉnh Thanh Hóa.

3. Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 90b/QĐ-UBND ngày 22/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Sao Vàng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Đá Dựng xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân nay là xã Sao Vàng;

- Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 26/7/2026 của UBND xã Sao Vàng về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Đá Dựng, xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân (nay thuộc xã Sao Vàng, tỉnh Thanh Hoá).

- Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 26/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Sao Vàng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở xã Sao Vàng;

- Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Sao Vàng về việc phê duyệt Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở xã Sao Vàng.

- Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Sao Vàng về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở xã Sao Vàng;

- Quyết định số 1201/QĐ-UBND ngày 11/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Sao Vàng về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyền sử dụng đất ở xã Sao Vàng, tỉnh Thanh Hóa

- Quyết định số 1201/QĐ-UBND ngày 11/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Sao Vàng về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyền sử dụng đất ở xã Sao Vàng, tỉnh Thanh Hóa.

- Và 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 16/9/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 18/9/2026 (Trong giờ hành chính các ngày làm việc).

- **Địa điểm xem tài sản:** Tại vị trí các lô đất đưa ra đấu giá xã Sao Vàng, tỉnh Thanh Hoá. Người đi xem tài sản tự túc phương tiện và chi phí (liên hệ số ĐT: 0912 444 339).

Điều 6. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Vạn Thành An - Chi nhánh Thanh Hoá:

Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút ngày 14/9/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 25/9/2026 (Trong giờ hành chính các ngày làm việc)

- Công ty trực tiếp bán, tiếp nhận hồ sơ tại UBND xã Sao Vàng, thời gian cụ thể:

+ Ngày 23/9/2026: từ 08h00' đến 11h00'.

+ Ngày 25/9/2026: từ 08h00' đến 16h30' (trong giờ hành chính).

2. 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),

3. 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 7. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản:

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Phiếu tham gia đấu giá (trong đó có thể hiện nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định). Bao gồm một số nội dung chính sau:

- + Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú, số điện thoại của người tham gia đấu giá;
- + Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú vợ/chồng của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp đứng sở hữu riêng); hoặc đồng sở hữu (nếu có);
- + Họ tên, năm sinh, địa chỉ thường trú của người được ủy quyền (nếu có);
- Căn cước công dân của vợ/chồng hoặc đồng sở hữu, người được ủy quyền (nếu có);
- Hợp đồng ủy quyền và các giấy tờ có liên quan khác (nếu có).

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

- Sau khi kết thúc thời gian bán, tiếp nhận 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 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 **14/9/2026** đến 17 giờ 00 phút ngày **25/9/2026**.

- **Cách thức nộp tiền đặt trước:** Nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản của Công ty 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 đấu giá [số lượng lô đất] xã Sao Vàng, Thanh Hoá*



Lưu ý:

- *[Họ tên]* : là người đứng tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- *[số lượng.... lô đất]* : là số lượng 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 ngày **25/9/2026** 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 00 phút, ngày **30/9/2026**.
- Địa điểm: Hội trường UBND xã Sao Vàng; Địa chỉ: thôn Xuân Tâm, xã Sao Vàng, 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. Nguyên tắc, hình thức, phương thức và bước giá:

- 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;

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

Thời gian để khách hàng ghi đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu theo sự điều hành của Đấu giá viên.

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

- **Bước giá:** Bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề. Khi có 02 khách hàng cùng mức trả giá nếu có nhu cầu đấu tiếp vòng hai thì bước giá được áp dụng khi thực hiện đấu giá kế tiếp tối thiểu là 1,0% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

Điều 11. 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 lô đất, 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 12. 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 những lô đất có mức tiền đặt trước tương ứng với số tiền đặt trước đã nộp.

- Đấu giá cùng lúc tất cả các lô đất. 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.

- 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, giá trả là tổng giá trị của lô đất đấu giá (không trả giá theo đơn vị m²). 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.

- Người 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. 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.

3. 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.

4. 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 kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp giá liên kế 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 liên kế không đồng ý mua thì phiên đấu giá không thành.

Điều 13. 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 tại 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 14. 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 khả năng 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 15. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được cung cấp đầy đủ thông tin về tài sản đấu giá;
- Được tham dự buổi đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá;

- Được hưởng đầy đủ các quyền lợi hợp pháp có liên quan đến tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và quy chế này;

- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Mua hồ sơ và đăng ký tham dự cuộc đấu giá đúng thời gian quy định;
- Nộp hồ sơ, nộp phiếu trả giá và nộp khoản tiền đặt trước để tham gia đấu giá tài sản theo quy định;

- Có mặt đúng giờ để tham gia phiên đấu giá. Trường hợp có lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá phải báo ngay cho đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá biết để xử lý và phải có văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc;

- Chấp hành đầy đủ nội quy cuộc đấu giá và các quy định của quy chế này;
- 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 của pháp luật có liên quan.
- 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).
- Khi đến tham gia phiên đấu giá, phải xuất trình giấy CCCD/Hộ chiếu và giấy ủy quyền (nếu có).

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

1. Quyền của người trúng đấu giá:

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá;
- Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn quy định;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất:

- 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 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 60 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.

+ Quá thời hạn theo thông báo của cơ quan Thuế (tính từ ngày thứ 61), người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành thì sẽ bị huỷ kết quả trúng đấu giá theo quy định.

Điều 18. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất được quy định tại Khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (sửa đổi tại nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025).

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định (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 xã 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 19. 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;

- Không sử dụng điện thoại di động, không quay phim, chụp hình, 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 20. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có các quyền sau:

- Tước 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 21. 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 22. 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 23. 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 Sao Vàng;
- Niêm yết, thông báo theo quy định;
- Khách hàng tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HS.



Hoàng Nam Cường

**CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH VẠN THÀNH AN
CHI NHANH THANH HOÁ**

DANH MỤC

KHU DÂN CƯ ĐÁ DỰNG XÃ XUÂN PHÚ HUYỆN THỌ XUÂN NAY LÀ XÃ SAO VÀNG TỈNH THANH HOÁ

(Kèm theo Quy chế cuộc đấu giá số 117/2026/QC-VTA.TH ngày 12/9/2026)

TT	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Đơn giá theo bảng giá đất của UBND tỉnh (đồng/m ²)	Đơn giá phê duyệt (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Hồ sơ đấu giá (đồng/HS)	Tiền đặt trước (đồng/HS)	Ghi chú
1	2	3	4	5	6=3*5	7	8=6*50%	9
1	LK-B.07	120,00	5.500.000	6.050.000	726.000.000	100.000	363.000.000	ngắt lô
2	LK-B.08	130,00	5.500.000	6.050.000	786.500.000	100.000	393.250.000	ngắt lô
3	LK-C.20	135,50	5.500.000	6.600.000	894.300.000	100.000	447.150.000	Lô đầu ve
4	LK-E.1	101,40	4.000.000	4.400.000	446.160.000	100.000	223.080.000	
5	LK-E.2	104,20	4.000.000	4.000.000	416.800.000	100.000	208.400.000	
6	LK-E.3	107,03	4.000.000	4.000.000	428.120.000	100.000	214.060.000	
7	LK-E.4	109,85	4.000.000	4.000.000	439.400.000	100.000	219.700.000	
8	LK-E.5	112,66	4.000.000	4.000.000	450.640.000	100.000	225.320.000	
9	LK-E.6	115,47	4.000.000	4.000.000	461.880.000	100.000	230.940.000	
10	LK-E.7	118,29	4.000.000	4.000.000	473.160.000	100.000	236.580.000	
11	LK-E.8	121,10	4.000.000	4.000.000	484.400.000	100.000	242.200.000	
12	LK-E.9	123,90	4.000.000	4.000.000	495.600.000	100.000	247.800.000	
13	LK-E.10	126,73	4.000.000	4.000.000	506.920.000	100.000	253.460.000	
14	LK-E.11	129,54	4.000.000	4.000.000	518.160.000	100.000	259.080.000	
15	LK-E.12	132,35	4.000.000	4.400.000	582.340.000	100.000	291.170.000	ngắt lô
16	BT-01	221,22	4.000.000	4.400.000	973.368.000	100.000	486.684.000	ngắt lô
17	BT-02	228,42	4.000.000	4.000.000	913.680.000	100.000	456.840.000	
18	BT-03	259,94	4.000.000	4.000.000	1.039.760.000	200.000	519.880.000	
19	BT-04	267,26	4.000.000	4.000.000	1.069.040.000	200.000	534.520.000	
20	BT-05	270,88	4.000.000	4.000.000	1.083.520.000	200.000	541.760.000	
21	BT-06	274,50	4.000.000	4.000.000	1.098.000.000	200.000	549.000.000	
22	BT-07	278,12	4.000.000	4.000.000	1.112.480.000	200.000	556.240.000	
23	BT-08	284,00	4.000.000	4.000.000	1.136.000.000	200.000	568.000.000	
24	BT-09	327,16	4.000.000	4.000.000	1.308.640.000	200.000	654.320.000	
Tổng cộng		4.199,52			17.844.868.000	3.100.000	8.922.434.000	