

Số: 25/2026/QĐ-ĐGNAP-CNTH

Thanh Hóa, ngày 02 tháng 02 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa.

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ - CHI NHÁNH THANH HÓA

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 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về 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 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

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 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ - CHI NHÁNH THANH HÓA

- Add: Tầng 4, Tòa nhà VCCI, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.
- Tel: 09.7448.7448 Hotline: 092.1991.678
- Website: <http://daugiaanphu.com.vn/> - E-mail: daugiahopdanhanphuthanhhoa@gmail.com

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp về việc quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ 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 Quyết định số 2407/QĐ-UBND ngày 11/08/2022 của UBND huyện phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các điểm xen cư nông thôn tại thôn Đồng Lườn, Cây Nghĩa, Đồng Cốc, xã Xuân Thái, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa

Căn cứ Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND xã Xuân Thái về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND xã Xuân Thái về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của UBND xã Xuân Thái về việc đấu giá Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Thông báo số 56/TB-UBND ngày 03/11/2025 của UBND xã Xuân Thái thông báo Kết quả lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú ủy quyền cho Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – CN Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 130/2026/QĐ-ĐGNAP ngày 30/01/2026 về việc phân công, giao nhiệm vụ của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú cho Chi nhánh Thanh Hóa thực hiện việc tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 08/2026/HĐ-ĐGNAP-CNTH ngày 30/01/2026 của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa và UBND xã Xuân Thái về việc đấu Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa;

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

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ - CHI NHÁNH THANH HÓA

- Add: Tầng 4, Tòa nhà VCCI, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.
- Tel: 09.7448.7448 Hotline: 092.1991.678
- Website: <http://daugiaanphu.com.vn/> - E-mail: daugiahopdanhanphuthanhhoa@gmail.com

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa, Ủy ban nhân dân xã Xuân Thái, các cơ quan, đơn vị liên quan và các cá nhân tham gia đấu giá chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Lưu VT.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
NHẤT AN PHÚ - CHI NHÁNH
THANH HÓA**



TRƯỞNG CHI NHÁNH
Hương Thanh Sơn



CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ - CHI NHÁNH THANH HÓA

- Add: Tầng 4, Tòa nhà VCCI, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.
- Tel: 09.7448.7448 Hotline: 092.1991.678
- Website: <http://daugiaanphu.com.vn/> - E-mail: daugiahopdanhanphuthanhhoa@gmail.com

Thanh Hóa, ngày 02 tháng 02 năm 2026.

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân
Thái, tỉnh Thanh Hóa.

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 25/2026/QĐ-ĐGNAP-CNTH)

Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa ban hành Quy chế
cuộc đấu giá quyền sử dụng đất với các điều khoản như sau:

CHƯƠNG I - NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Giải thích các thuật ngữ:

1. **Đối tượng tham gia đấu giá:** Cá nhân được giao đất ở (người tham gia đấu giá) thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024, không thuộc các trường hợp bị cấm đăng ký tham gia đấu giá 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 và theo quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. **Giá khởi điểm:** Là mức giá tối thiểu quy định cho 01 lô đất theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của UBND xã Xuân Thái.

3. **Khoản tiền đặt trước:** Là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời hạn đã niêm yết và thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất. Mức tiền đặt trước là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

4. **Đồng tiền:** Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế cuộc đấu giá này là Việt Nam đồng (viết tắt là VNĐ).

5. **Các từ ngữ, thuật ngữ khác:** Các từ ngữ, thuật ngữ trong bản Quy chế cuộc đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Phạm vi chung:

Quy chế cuộc đấu giá này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa.

CHƯƠNG II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Thông tin chung về khu đất đấu giá:

a) Vị trí: Mặt bằng Khu đất ở Đồng Lườn, xã Xuân Thái phê duyệt tại Quyết định số 2407/QĐ-UBND ngày 11/08/2022 của UBND huyện Như Thanh.

b) Diện tích:

Tổng diện tích đấu giá (19 lô): 3.808,5 m².

d) Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá tại thời điểm bán đấu giá:

Các lô đất đấu giá đã được bồi thường GPMB và đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo MBQH 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 đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Quy định về xây dựng công trình trên đất: Theo mặt bằng quy hoạch chi tiết; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các quy định hiện hành khác.

Điều 4. Tên lô đất, diện tích lô đất, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ:

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch đất ở thôn Đồng Lườn, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa. Tổng diện tích đấu giá là: 3.808,5 m², tổng giá khởi điểm là 7.236.150.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng), bao gồm 19 lô đất cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm để đấu giá (đồng/lô đất)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Ghi Chú
1	LK03.04	220,34	1.900.000	418.646.000	83.729.200	100.000	
2	LK03.05	181,6	1.900.000	345.040.000	69.008.000	100.000	
3	LK03.06	185,04	1.900.000	351.576.000	70.315.200	100.000	
4	LK03.07	188,49	1.900.000	358.131.000	71.626.200	100.000	
5	LK04.04	216,52	1.900.000	411.388.000	82.277.600	100.000	
6	LK04.05	201,11	1.900.000	382.109.000	76.421.800	100.000	
7	LK04.06	175,19	1.900.000	332.861.000	66.572.200	100.000	
8	LK04.07	195,91	1.900.000	372.229.000	74.445.800	100.000	
9	LK04.08	196,08	1.900.000	372.552.000	74.510.400	100.000	
10	LK04.09	207,74	1.900.000	394.706.000	78.941.200	100.000	
11	LK04.10	193,69	1.900.000	368.011.000	73.602.200	100.000	
12	LK04.11	182	1.900.000	345.800.000	69.160.000	100.000	
13	LK04.12	182,11	1.900.000	346.009.000	69.201.800	100.000	
14	LK04.13	182,09	1.900.000	345.971.000	69.194.200	100.000	
15	LK04.14	182,19	1.900.000	346.161.000	69.232.200	100.000	
16	LK04.15	182,27	1.900.000	346.313.000	69.262.600	100.000	
17	LK04.16	188,74	1.900.000	358.606.000	71.721.200	100.000	
18	LK04.17	206,37	1.900.000	392.103.000	78.420.600	100.000	

19	LK04.18	341,02	1.900.000	647.938.000	129.587.600	100.000	
Tổng 22 lô		3.808,5		7.236.150.000			

Điều 5. Hình thức, phương thức và nguyên tắc đấu giá:

1. **Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.
2. **Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.
3. **Cách thức đấu giá:** Đấu giá một vòng. Trả giá theo lô đất. Đăng ký lô tại phiên đấu giá.

4. Bước giá:

- + Tối thiểu là 1% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.
- + Bước giá được áp dụng khi có ít nhất 02 (hai) người tham gia đấu giá trở lên cùng trả một giá cao nhất và từ giá khởi điểm trở lên không có nhu cầu bốc thăm mà yêu cầu đấu giá tiếp.

5. Nguyên tắc đấu giá:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, công bằng, khách quan.
- Bảo vệ quyền, 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.
- Phiên đấu giá phải do Đấu giá viên điều hành.

Điều 6. Người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

1. **Người có tài sản đấu giá:** UBND xã Xuân Thái. Địa chỉ: Thôn Cây Nghĩa, xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hoá.

2. **Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:** Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa. Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà VCCI, số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 7. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất:

1. **Thực hiện Niêm yết:** Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - CN Thanh Hóa thực hiện việc niêm yết công khai Thông báo mời tham gia đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá tại trụ sở UBND xã Xuân Thái – trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi có đất đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá; trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa; trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú; Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa. Đăng Thông báo công khai hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo Thể thao và Văn Hóa. Thời gian thông báo công khai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

- Nội dung niêm yết và thông báo công khai theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

- Thông báo do: Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa ban hành và có các nội dung chủ yếu sau: Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá; Địa điểm, diện tích, kích thước, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng của khu đất, lô đất đấu giá; Thời gian, địa điểm

xem tài sản đấu giá; Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Giá khởi điểm của khu đất, lô đất đấu giá; Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước, ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá; Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá; Các trường hợp bị trút quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

- Lưu đồ hướng dẫn quy trình đăng ký tham gia đấu giá;
- Thông báo mời tham gia đấu giá;
- Quyết định ban hành Quy chế và Quy chế cuộc đấu giá;
- Bản vẽ quy hoạch chi tiết lô đất đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- 01 phong bì A4 để người tham gia đấu giá đựng hồ sơ tham gia đấu giá.

Điều 8. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá và không được đăng ký tham gia đấu giá, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Được quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy chế cuộc đấu giá này, không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này.

- Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định của pháp luật. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác. Một người đăng ký tham gia đấu giá một hoặc nhiều lô đất, khi ủy quyền cũng chỉ được ủy quyền cho một người đại diện duy nhất.

2. Các trường hợp 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 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;

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 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;

đ. 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.

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

- Người tham gia đấu giá thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này;
- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu Công ty phát hành;
- Có hồ sơ tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ theo quy định;
- Nộp đủ tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tương ứng với số lượng, vị trí lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

4. Điều kiện tổ chức đấu giá: Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng lô đất. Lô đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên, có từ 02 phiếu trả giá hợp lệ trở lên.

Điều 9. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

1. Thời gian: Liên tục trong 03 ngày: ngày 23/02/2026; ngày 24/02/2026 và ngày 25/02/2026 (trong giờ hành chính).

2. Địa điểm: Tại thực địa khu đất đấu giá (Người tham gia đấu giá liên hệ với UBND xã Xuân Thái hoặc Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa để được hỗ trợ).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá có thể chủ động đi thăm thực địa khu đất đấu giá trong khoảng thời gian từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 10. Quy định về bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận/nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận/nộp hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính; trừ thứ 7 và chủ nhật):

- Thời gian: Từ 08h00 phút ngày 03/02/2026 đến 16h30 phút ngày 02/03/2026.
- Chốt nộp hồ sơ: Từ 08h00 phút đến 16h30 phút ngày 02/03/2026.
- Địa điểm: Tại Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú, Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - CN Thanh Hóa và tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa.

2. Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, giá một bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá trên một lô đất được quy định rõ tại Điều 4 Quy chế này, (Thực hiện theo quy định tại Điều 6 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 về 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 đấu giá tài sản).

Lưu ý:

- Một cá nhân có thể mua nhiều bộ hồ sơ và đứng tên đăng ký tham gia đấu giá nhiều lô đất (tối đa bằng tổng số lượng lô đất đấu giá).
- Người đã mua hồ sơ không được đổi, trả hồ sơ, không được hoàn trả lại tiền mua hồ sơ trong bất kỳ hoàn cảnh nào trừ trường hợp không tổ chức phiên đấu giá hoặc 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 mà người tham gia đấu giá không muốn tham gia đấu giá nữa.

- Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

Điều 11. Quy định về khoản tiền đặt trước:

1. Khoản tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước được quy định cụ thể tại Điều 4 Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá có thể tham gia đấu giá một hoặc nhiều lô đất nhưng phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng lô đất đăng ký.

- Chỉ những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong thời gian quy định mới được công nhận là hợp lệ.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty chúng tôi nhưng không đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định thì không đủ điều kiện để tham gia đấu giá.

2. Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

Cụ thể: Từ 08h00' ngày 03/02/2026 đến 17h00' ngày 02/03/2026.

3. Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá bằng hình thức chuyển khoản theo chỉ dẫn sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

+ Số tài khoản: 68989

+ Tại: TMCP Việt Nam Thương Tín.

+ Nội dung: “*Họ tên người đăng ký tham gia đấu giá (số CC/CCCD)...*, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất đối với ... (số lượng) lô đất tại xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa”.



Lưu ý:

- Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng nêu trên của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú tính đến 17h00 phút ngày 02/03/2026. Các trường hợp Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - CN Thanh Hoá nhận được thông tin chuyển khoản sau 17h00 phút ngày 02/03/2026 sẽ không được công nhận.

- Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa không chịu trách nhiệm đối với trường hợp: Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền hoặc chuyển khoản tiền đặt trước nhưng không báo nổi trên tài khoản của Công ty trước thời gian đã quy định nêu trên.

- *Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người tham gia đấu giá không trúng đấu giá được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó. Phí chuyển tiền của người trúng đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước do người trúng đấu giá chịu.*

Điều 12. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký:

Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và hồ sơ tham gia đấu giá nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá đã được thông báo thì Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người đó trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá. Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp trên.

Điều 13. Hồ sơ tham gia đấu giá:

Hồ sơ tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ gồm có:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (*Có đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - CN Thanh Hóa hoặc Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú*). Người đăng ký tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ và các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký tên.

b. Bản sao Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu (*còn thời hạn*), người được ủy quyền (*nếu có*);

c. Chứng từ xác định việc nộp khoản tiền mua hồ sơ;

d. Chứng từ xác định việc nộp khoản tiền đặt trước;

d. Hợp đồng uỷ quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (*nếu có*);

Điều 14. Phiếu trả giá:

- Phiếu trả giá được phát hành theo mẫu in sẵn có đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - CN Thanh Hóa; được phát cho người tham gia đấu giá tại phiên đấu giá.

- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá. Lô đất mà người tham gia đấu giá ghi trong phiếu trả giá phải là các lô đất mà đã nộp đủ khoản tiền đặt trước trong khoảng thời gian quy định.

- Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ tất cả các thông tin được yêu cầu trên phiếu trả giá bao gồm: Họ tên, mã khách hàng (MKH), **ký hiệu (tên) lô đất, khu đất (nếu có)**, giá khởi điểm của lô đất đăng ký đấu giá, giá trả (*bằng số và bằng chữ*), sau đó ký, ghi rõ họ tên.

- Phiếu trả giá được nộp trực tiếp tại phiên đấu giá trong khoảng thời gian được quy định.

Điều 15. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước.

- Danh sách của người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “**Mật**”.

Điều 16. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- **Thời gian:** Vào hồi 09h00 phút ngày 05/03/2026 (Thứ năm).

- **Địa điểm:** Tại Hội trường UBND xã Xuân Thái, tỉnh Thanh Hóa.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá cần đến trước thời gian tổ chức phiên đấu giá tối thiểu là 15 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá.

- Tại phiên đấu giá, nếu người tham gia đấu giá vắng mặt hoặc không có mặt đúng thời gian và địa điểm 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 CC/CCCD/HC (còn thời hạn); Chứng từ xác định việc đã nộp khoản tiền đặt trước.

Điều 17. Nội quy phiên đấu giá:

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là đại biểu - khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo Thông báo và Quy chế đã được ban hành.

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

- Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 18. Trình tự, cách thức đấu giá, cách thức trả giá:

1. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc, thành phần khách mời; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, các lô đất đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm;

- Thông báo khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;

- Phát số cho người tham gia đấu giá;

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

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

- Điều hành việc trả giá, công bố nội dung thông tin giá trả trên từng phiếu trả giá.

2. Cách thức trả giá và xét giá:

Đấu giá theo từng lô đất bằng hình thức bỏ phiếu 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 lô đất.

Một Người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá đăng ký lô tại phiên đấu giá và ghi ký hiệu lô đất tham gia đấu giá vào phiếu trả giá.

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.

Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ phiếu khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của Đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

Thời gian tối đa để Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu cho mỗi lô đất là 03 (ba) phút.

Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; Đấu giá viên kiểm đếm và công bố công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp 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.

- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu trả giá. Đấu giá viên xem xét các phiếu trả giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá trả 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.

Điều 19. Xác định người trúng đấu giá:

1. Xác định người trúng đấu giá: Xác định người trúng đấu giá dựa trên 3 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ và giá trúng đấu giá hợp lệ.

+ Phiếu trả giá hợp lệ:

- Là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ tham gia đấu giá;

- Phiếu không bị rách nát và phải đọc được rõ các nội dung trong phiếu. Phiếu trả giá phải ghi đầy đủ họ tên người tham gia đấu giá, Khu đất đấu giá (nếu có), tên lô đất, giá trả bằng số và bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên;

- Phiếu trả giá phải được kiểm tra đã nộp đủ số tiền đặt trước theo quy định và thống nhất với số tiền đặt trước trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

- 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.

Lưu ý:

- Trường hợp có sự sai lệch giữa giá trả bằng số và bằng chữ thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá. Nếu giá trả bằng chữ không có nghĩa thì giá trả bằng số sẽ được xét giá. Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số đều không xác định hoặc không có nghĩa thì phiếu trả giá không hợp lệ và sẽ không được xét giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin về ký hiệu (tên) lô đất đăng ký đấu giá, khu đất đăng ký đấu giá (nếu có), giá trả bằng số, bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

- Trường hợp tại một lô (thửa) đất đấu giá mà một người tham gia đấu giá nộp nhiều phiếu trả giá thì các phiếu trả giá đó bị xét là không hợp lệ.

+ Phiếu trả giá không hợp lệ:

Là phiếu không đáp ứng đầy đủ các nội dung theo quy định và được Đấu giá viên công bố là Phiếu trả giá không hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

+ Giá trả hợp lệ:

Là giá do người tham gia đấu giá trả cho 01 lô đất ghi trong phiếu trả giá phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm được quy định tại Quy chế này.

2. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ cao nhất trả cho lô đất (không được thấp hơn giá khởi điểm) được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Điều 20. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

- Người rút lại giá đã trả theo khoản 1 Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

- 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

Điều 21. Xử lý các trường hợp phát sinh khi công bố kết quả đấu giá: (Điều 50, 51 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15).

1. Rút lại giá đã trả:

- Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu người đã 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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 thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá 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 đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

- Trong trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối thì quyền sử dụng đất được bán cho một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá được xử lý theo quy định.

Điều 22. Xử lý khoản tiền đặt trước:

1. Các trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá được trả lại khoản tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá do 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.

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

- Người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nhưng xin hủy bỏ hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá được thông báo.

- Người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản (Trong trường hợp người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15).

- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá và không vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều này.

- Đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá 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*).

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá/Nội quy phiên đấu giá thì được trả lại khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có). Người tham gia đấu giá muốn nhận lại tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản hoặc tiền mặt thì phải cung cấp thông tin cho Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

- Khi nhận lại khoản tiền đặt trước bằng tiền mặt tại ngân hàng, Người tham gia đấu giá cần xuất trình: Căn cước/Căn cước công dân; Phiếu thu tiền đặt trước để kiểm tra, đối chiếu.

2. Các trường hợp vi phạm Quy chế cuộc đấu giá và không được trả lại tiền đặt trước:

- Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước, nộp hồ sơ tham gia đấu giá nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không có lý do chính đáng (*Không thuộc trường hợp bất khả kháng*) sau: Có những sự kiện xảy ra ngoài ý chí của Người tham gia đấu giá khiến họ không thể lường trước và khắc phục được mặc dù đã áp dụng các biện pháp cần thiết và khả năng cho phép (như: lũ lụt, thiên tai, dịch bệnh Covid-19, tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá, bản thân bị ốm nặng đột ngột phải nhập viện điều trị hoặc có người nhà là cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột bị chết không thể có mặt tại phiên đấu giá (có giấy tờ chứng minh)).

Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng, trong vòng 01 ngày (24 giờ) kể từ khi xảy ra sự việc, người tham gia đấu giá phải báo cho Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú – Chi nhánh Thanh Hóa. Phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc hoặc có xác nhận của bệnh viện nơi điều trị hoặc có giấy tờ chứng minh đã nêu trên. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối ký vào Biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

- Người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp đủ số tiền sử dụng đất trong thời hạn quy định theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế.

- 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 số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15:

+ 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;

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

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

Hậu quả pháp lý của các hành vi phạm nêu trên sẽ được xử lý theo quy định pháp luật, người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm Quy chế cuộc đấu giá nêu trên sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, toàn bộ số tiền được thu hồi nộp ngân sách Nhà nước.

CHƯƠNG III - THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

Điều 23. Nộp tiền sử dụng đất:

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

- 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.

- 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.

- 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.

- Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp tại Phòng giao dịch số 10 -KBNN khu vực XI, Số TK: 7111.4.1140280.00000.

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

- 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.

Điều 24. Cấp giấy chứng nhận QSD đất và bàn giao đất:

- Trong thời gian 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Phòng Kinh tế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- Chuyển hồ sơ đến 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.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ phiên đấu giá thì Phòng Kinh tế

có văn bản trình UBND xã quyết định 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.

- Việc xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh.

Điều 25. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

Điều 26. Trách nhiệm về quyền sử dụng đất đấu giá: (Điều 33, Điều 47 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15)

Người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. 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.

Điều 27. Tổ chức thực hiện:

- UBND xã Xuân Thái, Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa, các cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc 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 Nhất An Phú - Chi nhánh Thanh Hóa và Ủy ban nhân dân xã Xuân Thái xem xét, quyết định.

Quy chế cuộc đấu giá này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
NHẤT AN PHÚ - CN THANH HÓA**



TRƯỞNG CHI NHÁNH

Hàng Thanh Sơn