

Thanh Hóa, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Số: 166/2025/CNTH-QCĐG

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất đối với 38 lô đất ở tại MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa)

Căn cứ:

- Luật Đất đai năm 2024; 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;

- Luật Đầu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

- Các Nghị định của Chính phủ: số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

- Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính về việc 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;

- Quyết định số 720/QĐ-UBND ngày 06/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất ở tại MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu (nay là xã Quảng Bình);

- Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 06/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt giá khởi điểm để thực hiện đấu giá QSD đất ở tại MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14 xã Quảng Lưu (nay là xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa);

- Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa về việc đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất ở tại MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu (nay là xã

Quảng Bình);

- Thông báo số 157/TB-UBND ngày 09/10/2025 của UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa về việc thông báo kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu (nay là xã Quảng Bình);

- Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa về việc lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất ở tại MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu (nay là xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa);

Thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 117/2025/HĐĐG.CNTH ngày 16/10/2025 ký giữa UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 38 lô đất ở tại MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa).

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất với những nội dung như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá:

Các lô đất ở đưa ra đấu giá của MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ- UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa). Vị trí, diện tích các lô đất đưa ra đấu giá như sau:

1. Vị trí các lô đất đấu giá:

Vị trí: tại MBQH số 5643/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa).

+ Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư;

+ Phía Đông giáp: Đường giao thông, khu dân cư;

+ Phía Tây giáp: Đường giao thông.

2. Diện tích các lô đất đấu giá:

- Tổng diện tích các lô đất đưa ra đấu giá: 6.636,5 m², được chia thành 38 lô.

- Diện tích từng lô đất: tại Điều 2 Quy chế này.

3. Hiện trạng khu đất: Khu đất đã có hạ tầng kỹ thuật và đã GPMB theo quy hoạch được duyệt.

4. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 2: Giá khởi điểm, diện tích, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích/01 lô đất (m ²)	Giá khởi điểm để đấu giá (đồng/01 m ²)	Thành tiền (đồng/01 lô đất)	Tiền hồ sơ (đồng/01 hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/01 hồ sơ/01 lô đất)
1	LKA:15	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
2	LKA:18	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
3	LKA:19	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
4	LKA:20	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
5	LKA:21	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
6	LKA:22	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
7	LKA:23	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
8	LKA:24	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
9	LKA:25	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
10	LKB:31	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
11	LKB:32	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
12	LKB:33	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
13	LKB:35	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
14	LKB:37	110,0	7.920.000	871.200.000	100.000	174.240.000
15	LKB:38	110,0	7.920.000	871.200.000	100.000	174.240.000
16	LKB:39	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
17	LKB:40	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
18	LKB:41	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
19	LKB:42	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
20	LKB:43	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
21	LKB:44	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
22	LKB:45	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
23	LKB:46	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
24	LKB:47	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
25	LKB:49	110,0	7.200.000	792.000.000	100.000	158.400.000
26	BT:02	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
27	BT:03	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
28	BT:04	295,5	8.640.000	2.553.120.000	200.000	510.624.000
29	BT:05	295,5	8.640.000	2.553.120.000	200.000	510.624.000
30	BT:06	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
31	BT:07	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
32	BT:08	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
33	BT:09	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
34	BT:10	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
35	BT:11	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
36	BT:12	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
37	BT:13	300,0	7.200.000	2.160.000.000	200.000	432.000.000
38	BT:14	295,5	8.640.000	2.553.120.000	200.000	510.624.000
Tổng 38 lô đất		6.636,5		49.217.760.000		9.843.552.000

Điều 3. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

1. Người được đăng ký tham gia đấu giá

- Người được tham gia đấu giá gồm: Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024; có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật đất đai năm 2024; Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 và khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2. Người 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 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;

- 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;

- 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 quy định tại điểm này;

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

Điều 4: Hồ sơ tham gia đấu giá và xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá.

1. Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đã ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa (có dấu đỏ), (trong đó có nội dung cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định và chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá);

- Phiếu trả giá theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa (có dấu đỏ);

- Bản sao CC/CCCD của người tham gia đấu giá (Còn thời hạn).

- Văn bản ủy quyền theo quy định pháp luật (nếu có ủy quyền, mẫu Hợp đồng ủy quyền có trong hồ sơ mời tham gia đấu giá).

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

- Sau khi kết thúc thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa thực hiện việc xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá. Đối với 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 Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất là 01 ngày làm việc trước ngày

mở phiên đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá thuộc trường hợp mua nhiều hồ sơ nhưng nộp tiền đặt trước không đủ với số hồ sơ đăng ký chịu trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin những hồ sơ không nộp tiền đặt trước khi Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa liên hệ để hoàn thành việc xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá không cung cấp thông tin những hồ sơ không nộp tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa thì không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất là 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 Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa.

Điều 5. Điều kiện được tham gia đấu giá

- Phải nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 4 Quy chế này;
- Nộp đủ tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo thông báo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa;
- Đáp ứng điều kiện về việc xét hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này;
- Khi tham dự phiên đấu giá phải có Căn cước/Căn cước công dân (bản chính và còn thời hạn), giấy nộp tiền đặt trước (bản chính) nếu nộp tại ngân hàng hoặc chụp lại lệnh chuyển tiền thành công nếu chuyển khoản qua Internet Banking;
- Đòi với trường hợp người tham gia đấu giá không thể tham gia đấu giá thì có thể ủy quyền, việc ủy quyền phải theo quy định của pháp luật;
- Không thuộc các trường hợp người không được tham gia đấu giá tài sản được quy định tại khoản 2 Điều 3 Quy chế này.

Điều 6: Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ, xem tài sản, thu tiền đặt trước, nộp phiếu trả giá và tổ chức buổi công bố giá:

- **Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, mua hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ (Trong giờ hành chính):**

+ Tại trụ sở UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa: *Từ 07h30' ngày 17/10/2025 đến 16h30' ngày 31/10/2025.*

*** Lưu ý: Thời gian kết thúc việc bán và tiếp nhận hồ sơ: 16h30' ngày 31/10/2025**

- **Xem tài sản (Trong giờ hành chính):** Liên tục trong 03 ngày: Từ 07h30' ngày 27/10/2025 đến 16h30' 29/10/2025 tại thực địa khu đất đấu giá MBQH kèm theo quyết định số 5643/QĐ- UBND ngày 14/10/2020 Khu dân cư thôn 14, xã Quảng Lưu (nay là xã Quảng Bình).

Người tham gia đấu giá có nhu cầu xem thông tin và thực địa khu đất liên hệ Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa trong các ngày nêu trên để được hướng dẫn chi tiết hoặc chủ động đi xem thực địa khu đất, sơ đồ MBQH, Quy chế và thông

báo mời tham gia đấu giá được niêm yết tại UBND xã Quảng Bình; trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa.

- Thời gian và hình thức nộp tiền đặt trước:

Thời gian: Từ 07h30' ngày 17/10/2025 đến 17h00' ngày 31/10/2025

Hình thức nộp: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thông tin sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: **Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa**

+ Số tài khoản **106633996969**

+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPBank) Chi nhánh Thanh Hóa

+ Nội dung nộp tiền đặt trước: *“Họ tên người tham gia đấu giá, Số CCCD nộp tiền đặt trước đấu giá tại xã Quảng Bình (Số lượng lô đất)”*.

+ Lưu ý: *Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ trên thông tin số dư tài khoản hiển thị “**Báo có**” vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa tính đến 17h00' ngày 31/10/2025. Trường hợp khoản tiền đặt trước về tài khoản của Công ty sau 17h00' ngày 31/10/2025 sẽ không hợp lệ.*

- Thời gian và địa điểm tiếp nhận phiếu trả giá (Trong giờ hành chính):

+ Từ 07h30' đến 16h30' ngày 31/10/2025 nộp trực tiếp tại Trụ sở UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa và trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa.

+ Hoặc nộp qua đường bưu chính tới Trụ sở công ty đấu giá hợp danh số 5 – Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa (Số 126 Triệu Quốc Đạt, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa) (bằng chuyển phát nhanh có báo phát) nhận trong giờ hành chính và trước 16h30' ngày 31/10/2025. Bên ngoài phong bì đựng phiếu trả giá ghi rõ nội dung: Họ tên người tham gia đấu giá; phiếu trả giá đấu giá QSDĐ tại xã Quảng Bình.

+ **Thời điểm kết thúc nhận phiếu trả giá và niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 16 giờ 30 phút ngày 31/10/2025.**

- **Thời gian, địa điểm tổ chức Buổi công bố giá:** Vào hồi 07h30' ngày 05/11/2025 – Thứ 4 tại Hội trường UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 7: Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 100.000 đồng đến 200.000 đồng/01 hồ sơ
Giá tiền mua hồ sơ là giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (Hồ sơ đã mua không được đổi, trả lại).

(Chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 -



Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa và tại Điều 2 Quy chế này).

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: Từ 158.400.000 đồng đến 510.624.000 đồng/01 hồ sơ/01 lô đất (*Chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa và tại Điều 2 Quy chế này).*

+ Khoản tiền đặt trước được thu bằng tiền đồng Việt Nam.

+ 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.

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

- Đã đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện nhưng không tham gia phiên đấu giá, phiên công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp bất khả kháng bao gồm: Bị ốm đau, bệnh tật, tai nạn phải điều trị có giấy xác nhận của cơ sở y tế; bị thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp không thể tham dự phiên đấu giá, phiên công bố giá. Các trường hợp bất khả kháng phải gửi văn bản giải trình và các hồ sơ, giấy tờ xác nhận kèm theo (các trường hợp chỉ được xem xét là bất khả kháng tại thời điểm tổ chức phiên đấu giá, phiên công bố giá khi văn bản xác nhận rõ tại thời điểm tổ chức phiên đấu giá, phiên công bố giá đang xảy ra trường hợp bất khả kháng) về phòng Kinh tế, UBND xã Quảng Bình trong vòng 3 ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, phiên công bố giá).*

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi:

+ 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 lô đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá lô đất đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một lô đất.

+ 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 lô đất đó.

- Người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc 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.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại đối với các trường hợp trên (bao gồm cả khoản tiền lãi phát sinh - nếu có) cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, buổi công bố giá.

4. Người tham gia đấu giá được trả lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Phiên đấu giá lô đất không được tổ chức hoặc lô đất không được đấu giá do không đủ hai người trở lên đăng ký và đủ điều kiện tham gia đấu giá.
- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm các quy định tại khoản 3 Điều 7 Quy chế này.
- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên 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.
- Tham gia đấu giá nhưng xin hủy bỏ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá được thông báo.
- Người trả giá liền kề được công bố trúng đấu giá nhưng từ chối mua (trong trường hợp được công bố trúng đấu giá theo quy định khoản 1 điều 51 của Luật Đấu giá tài sản).

Người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (Buổi công bố giá) *(phí chuyển trả tiền được trừ trong số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá)*.

Điều 8. Nguyên tắc, hình thức, cách thức tổ chức đấu giá và phương thức đấu giá

1. Nguyên tắc đấu giá:

- 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;
- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

2. Hình thức đấu giá:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, đấu 01 (một) vòng duy nhất. Trả giá theo 01 m² đất.
- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.
- Tại buổi công bố giá sẽ mở niêm phong công bố mức giá đã trả.

3. Phương thức đấu giá:

- Theo phương thức trả giá lên.

Điều 9. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

- Mở đầu buổi công bố giá, đấu giá viên điều hành giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

- Mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

- Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Công bố người có phiếu trả giá hợp lệ cao nhất là người trúng đấu giá.

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp (Bước giá cho vòng đấu giá bổ sung là 1% cộng với mức giá trả cao nhất của vòng trước đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Diễn biến của buổi công bố giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải có chữ ký của đấu giá viên điều hành buổi công bố giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản và đại diện những người tham gia đấu giá.

Điều 10. Xác định người trúng đấu giá:

a. Xác định người trúng đấu giá: Người trúng đấu giá là Người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả cao nhất nhưng không được thấp hơn giá khởi điểm, được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá. Người tham gia đấu giá phải trả giá cho cả lô đất, tính theo đơn vị Việt Nam Đồng. 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.

b. Phiếu trả giá hợp lệ:

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu lô đất thì thực hiện việc trả giá tương ứng với số lô đất đã đăng ký;

- Phiếu trả giá theo mẫu và có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa, 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 ghi rõ ký hiệu lô đất đấu giá và phải thống nhất với ký hiệu lô đất tại Phụ lục kèm theo Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và Quy chế cuộc đấu giá;

- Phiếu trả giá phải còn nguyên vẹn, không bị rách nát, hay tẩy xóa.

- Trong phiếu trả giá, người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ số tiền bằng số và số tiền bằng chữ và phải thống nhất với nhau, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá tối thiểu bằng giá khởi điểm của 01 m² đất.

c. Phiếu trả giá không hợp lệ:

- Phiếu không phải do Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa gia phát hành, người tham gia đấu giá không điền đầy đủ các thông tin, không ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá; hoặc có điền thông tin nhưng không thống nhất với Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Phiếu trả giá không ghi ký hiệu lô đất đấu giá hoặc có ghi ký hiệu lô đất đấu giá nhưng không thống nhất với ký hiệu lô đất tại Phụ lục kèm theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất và Quy chế cuộc đấu giá.

- Phiếu trả giá không xác định được giá trả.

- Giá ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm của 01 m² đất.

- Giá trả bằng số và bằng chữ không rõ ràng, không đọc được giá đã trả.

- Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, rách nát, bị tẩy xóa.

- Phiếu trả giá chỉ ghi bằng số hoặc chỉ ghi bằng chữ.

- Phiếu trả giá cho lô đất có số tiền đặt trước không tương ứng với số tiền đặt trước đăng ký trong Phiếu đăng ký tham gia 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.

- Phiếu trả giá nộp sau khi hết thời gian thu phiếu trả giá.

d. Xử lý các trường hợp phát sinh

- 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. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Bước giá: Bước giá để tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất trong 01 lô đất (nếu có) là 1% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

Điều 11. Xử lý tình huống phát sinh khi người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối nhận quyền trúng đấu giá

a. Rút lại giá đã trả:

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, 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 giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp.

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

b. 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 đáp ứng các điều kiện sau: 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; người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá mà có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả giá liền kề bằng nhau có nhu cầu mua lô đất đó, 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 thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm giữa những người trả giá liền kề để chọn ra người trúng 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 trúng đấu giá thì lô đất đấu giá không thành

Điều 12. Nội quy phòng đấu giá:

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham gia phiên đấu giá phải tuân thủ nội quy phòng đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa ban hành, gồm những nội dung cơ bản như sau:

- Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá (Buổi công bố giá).

- Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá. Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một lô đất đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 lô đất đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá (Buổi công bố giá) đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi phiên đấu giá (Buổi công bố giá) khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức đấu giá và bị xử lý theo quy định của Quy chế đấu giá và quy định pháp luật.

- Người tham gia đấu giá đến phiên đấu giá (Buổi công bố giá) phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá, không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức đấu giá; Người tham gia 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 mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu

vực tổ chức phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá (xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế cuộc đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

Các trường hợp 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 bao gồm:

+ Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia 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, 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 lô đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá lô đất đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một lô đất.

+ 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 lô đất đó.

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

Điều 14. Tiến độ 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 Thuế cơ sở 2 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 2 tỉnh Thanh Hoá, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

+ Quá thời hạn theo thông báo Thuế cơ sở 2 tỉnh Thanh Hoá, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản thi hành. Các khoản chậm nộp chỉ tính tiền chậm nộp đến ngày thứ 120 (một trăm hai mươi) kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

+ Quá 120 ngày kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Chủ tịch UBND xã Quảng Bình nếu người trúng đấu giá QSD đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì Thuế cơ sở 2 tỉnh Thanh Hóa có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế UBND xã Quảng Bình trình Chủ tịch UBND xã Quảng Bình 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 mà không được tính lãi suất hoặc trượt giá.

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung khác không quy định trong Quy chế này được áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Người điều hành phiên đấu giá chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện, người tham gia đấu giá chấp hành đúng các điều khoản của Quy chế này.

3. Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh ngoài Quy chế này thì Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia Chi nhánh Thanh Hóa sẽ báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của UBND xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hóa để giải quyết theo các quy định của Pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Công ĐG tài sản quốc gia – Bộ Tư pháp;
- - UBND xã Quảng Bình (N/Y);
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu VT.

TRƯỞNG CHI NHÁNH



Kiều Thị Lan



