

**QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

Ban hành kèm theo Quyết định số 433.2/2026/QĐ-VNA ngày 21/5/2026  
của Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh VNA

**CHƯƠNG I****NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Công ty đấu giá hợp danh VNA sau đây gọi tắt là “Công ty”

**Điều 1. Đối tượng tham gia đấu giá**

Các khách hàng được tham gia đấu giá tài sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các quy định tại Quy chế này;
- Có đủ điều kiện theo Điều 5 của Quy chế này;
- Không thuộc các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định của

Pháp luật về đấu giá tài sản, luật chuyên ngành và quy chế này.

**Điều 2. Nguyên tắc đấu giá**

- Việc đấu giá tài sản phải tuân thủ quy định của pháp luật;
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, 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 đấu giá tài sản, đấu giá viên, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia

**CHƯƠNG II****THỦ TỤC CHUẨN BỊ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ****Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm và các thông tin liên quan**

- Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất gồm 23 lô đất tại MBQH chi tiết Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn 6 Thọ Sơn, xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa. Cụ thể như sau:

TT	Lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ)
1	LK-1:01	215,0	6.000.000	1.548.000.000	774.000.000	200.000
2	LK-1:02	180,0	6.000.000	1.080.000.000	540.000.000	200.000
3	LK-1:03	180,0	6.000.000	1.080.000.000	540.000.000	200.000
4	LK-1:04	180,0	6.000.000	1.080.000.000	540.000.000	200.000
5	LK-1:05	180,0	6.000.000	1.080.000.000	540.000.000	200.000
6	LK-1:06	180,0	6.000.000	1.080.000.000	540.000.000	200.000



TT	Lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ)
7	LK-1:07	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
8	LK-1:08	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
9	LK-1:09	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
10	LK-1:10	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
11	LK-1:11	180,0	6.000.000	<b>1.188.000.000</b>	594.000.000	200.000
12	LK-1:12	180,0	6.000.000	<b>1.188.000.000</b>	594.000.000	200.000
13	LK-1:13	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
14	LK-1:14	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
15	LK-1:15	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
16	LK-1:16	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
17	LK-1:17	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
18	LK-1:18	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
19	LK-1:19	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
20	LK-1:20	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
21	LK-1:21	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
22	LK-1:22	180,0	6.000.000	<b>1.080.000.000</b>	540.000.000	200.000
23	LK-1:23	222,3	6.000.000	<b>1.333.800.000</b>	666.900.000	200.000
	<b>Tổng</b>	<b>4.217,3</b>		<b>25.777.800.000</b>	<b>12.888.900.000</b>	

- **Tổng giá khởi điểm: 25.777.800.000 đồng** (Hai mươi lăm tỷ bảy trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

Giá khởi điểm đã bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

**- Mục đích, hình thức, 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 thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

**- Hình thức nộp tiền đặt trước:**

Nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh VNA.

Tên người nhận: Công ty Đấu giá hợp danh VNA.

Số tài khoản: 8688222222

Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ.

Nội dung nộp: [Tên khách hàng -CCCD] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất tại xã Thọ Bình.

**Lưu ý:** Một khách hàng không được nộp tiền đặt trước cho từ hai khách hàng trở lên cùng tham gia đấu giá tài sản. Trong trường hợp một khách hàng nộp tiền đặt trước cho từ hai khách hàng trở lên cùng tham gia đấu giá tài sản thì những khách hàng đó sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước sẽ được xử lý theo Điểm b - Khoản 6 - Điều 39 - Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

#### **Điều 4. Thời gian thực hiện trình tự đấu giá**

1. Công ty đăng thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng, trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn> và trên Cổng thông tin điện tử của UBND xã Thọ Bình (nếu có) vào ngày 22/5/2026.

- Công ty thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia <https://dgts.moj.gov.vn/> vào ngày 22/5/2026 và ngày 27/5/2026.

- Công ty thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng vào ngày 22/5/2026.

- Công ty niêm yết công khai việc đấu giá kể từ ngày 22/5/2026 tại các địa điểm:

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh VNA. Địa chỉ: Số 122 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, TP Hà Nội;

+ UBND cấp xã nơi có tài sản đấu giá và Trụ sở người có tài sản đấu giá: UBND xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ: thôn 18, xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa.

+ Nơi tổ chức phiên đấu giá: Hội trường UBND xã Thọ Bình. Địa chỉ: thôn 18, xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa.

2. Cách thức tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá: Khách hàng có thể tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia <https://dgts.moj.gov.vn/>; Cổng thông tin điện tử UBND xã Thọ Bình (nếu có) và trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <https://daugiavna.vn>.

3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08h00' ngày 22/5/2026 đến 17h00' ngày 03/6/2026 (Trừ thứ bảy và Chủ nhật) tại:

- Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh VNA (Địa chỉ: Số 122 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, TP Hà Nội)

- UBND xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa; Địa chỉ: thôn 18, xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa.

4. Cách thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo 2 hình thức:

- Nộp trực tiếp tại: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh VNA (Địa chỉ: Số 122 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, TP Hà Nội); tại UBND xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa (Địa chỉ: thôn 18, xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa).

- Gửi qua đường bưu chính, Công ty đấu giá hợp danh VNA chỉ tiếp nhận đến 17h00' ngày 03/6/2026 (Khách hàng tham gia chú ý thời gian gửi hồ sơ qua bưu chính để đảm bảo Công ty đấu giá hợp danh VNA nhận được đúng hạn trên, Công ty đấu giá hợp danh VNA không chịu trách nhiệm về việc chuyển phát hồ sơ của bưu chính).

Trước 17h00' ngày 03/6/2026, thời điểm gần hết hạn nhận hồ sơ tham gia đấu giá, khách hàng phải chủ động liên hệ với Công ty đấu giá hợp danh VNA để xác nhận hồ sơ tham gia đấu giá của mình đã được Công ty đấu giá hợp danh VNA tiếp nhận hay chưa. Hồ sơ tham gia đấu giá gửi qua đường bưu chính nếu quá thời hạn tiếp nhận hồ sơ theo thông báo của Công ty đấu giá hợp danh VNA đều bị coi là không hợp lệ.

#### 5. Thời gian, địa điểm xem thực địa:

- Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản với Công ty đấu giá hợp danh VNA để được hướng dẫn xem tài sản, thực địa hoặc người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá theo sơ đồ quy hoạch đã được cung cấp. Từ 08h00' ngày 26/5/2026 đến 17h00' ngày 28/5/2026.

- Địa điểm: Tại MBQH chi tiết Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn 6 Thọ Sơn, xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa.

#### 6. Nộp tiền đặt trước: Từ 08h00' ngày 22/5/2026 đến 17h00' ngày 03/6/2026.

Tính đến thời điểm 17h00' ngày 03/6/2026, tiền đặt trước của khách hàng nộp phải báo có về tài khoản của Công ty mới được tính là hợp lệ.

#### 7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian: **Vào hồi 07h30' ngày 08/6/2026.**

- Địa điểm: Hội trường UBND xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa; Địa chỉ: thôn 18, xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa.

**Lưu ý:** Có thể thay đổi địa điểm tùy thuộc vào số lượng khách hàng tham gia đấu giá.

8. Trả lại tiền đặt trước cho khách hàng không trúng đấu giá: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

*Thời gian làm việc của Công ty áp dụng trong giờ hành chính.*

### **Điều 5. Điều kiện đối tượng được tham gia đấu giá và đối tượng không được tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá**

#### 1. Đối tượng được tham gia đấu giá và đối tượng không được tham gia đấu giá:

a) Đối tượng được tham gia đấu giá: Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá.

#### b) Đối tượng không được 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 hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá;

- Với mỗi thửa đất đấu giá, trường hợp nhận ủy quyền tham gia đấu giá thì với mỗi một thửa đất, một người chỉ được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của một người. Người đã tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người khác cùng tham gia thửa đất đó. Tại phiên đấu giá, một người chỉ được ủy quyền cho một người tham gia đấu giá đối với tất cả các thửa đất mà mình đăng ký đấu giá;

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước;

- 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 những người này);

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

## 2. Điều kiện tham gia đấu giá:

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng quy định tại Quy chế do Công ty đấu giá ban hành trong thời gian quy định;

- Nộp khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế do Công ty đấu giá ban hành trong thời gian quy định;

- Xem tài sản không là điều kiện bắt buộc đối với khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, tuy nhiên khách hàng chịu trách nhiệm về việc hiểu rõ các tính chất, đặc điểm, số lượng và chất lượng tài sản đấu giá.

3. Hồ sơ tham gia đấu giá: Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

- Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người tham gia đấu giá kèm bản chính để đối chiếu hoặc bản sao chứng thực hợp lệ;

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty;

- Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá;

- Trong trường hợp ủy quyền: phải có giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định của pháp luật.

## 4. Việc rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

- Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà người đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký thì xử lý như sau:

+ Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có) không được hoàn trả lại;

+ Tiền đặt trước của người tham gia đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức xong cuộc đấu giá.

- Sau khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá và Công ty đã tổ chức xét duyệt các hồ sơ đủ điều kiện hợp lệ tham gia đấu giá, thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp nhận.

#### 5. Xét duyệt hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá:

- Sau khi kết thúc thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá, Công ty 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 thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 (một) 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 liên hệ để hoàn thành việc xét duyệt 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 thì không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Công ty công khai danh sách người không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh VNA.

#### **Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm đối với người trúng đấu giá, cá nhân khác.**

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân khác thực hiện các hành vi sau đây:

1) 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;

2) 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 khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

5) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất;

6) 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 thửa đất đó;

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

#### **Điều 7. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước**

1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước vào đúng tài khoản với số lượng, thời gian và địa điểm theo quy định tại Quy chế này.

Trường hợp người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào số tài khoản khác mà không phải là tài khoản quy định tại Quy chế này, cũng như nộp không đúng với số lượng, thời gian và địa điểm theo quy định tại Quy chế này thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

3. Khoản tiền đặt trước được xử lý như sau:

a) Khoản tiền đặt trước đã nộp và tiền lãi (nếu có) của Người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền sử dụng đất phải nộp cho lô đất trúng đấu giá.

b) Người không trúng đấu giá được trả lại tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản hoặc tiền mặt vào thời gian quy định.

c) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

d) Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định tại Khoản 2, Điều 11 của Quy chế này thì sẽ không được trả lại khoản tiền đặt trước.

### CHƯƠNG III TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

#### **Điều 8. Kiểm tra tư cách hợp lệ của cá nhân tham gia đấu giá**

Khi tham gia đấu giá cá nhân phải xuất trình những giấy tờ sau: Bản chính Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người tham gia phiên đấu giá hoặc người được ủy quyền (có văn bản uỷ quyền hợp lệ cho người có đủ năng lực tham gia phiên đấu giá).

Người tham gia phiên đấu giá nếu không xuất trình những giấy tờ nêu trên sẽ không được tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

#### **Điều 9. Thủ tục khai mạc phiên đấu giá**

1. Khai mạc phiên đấu giá: Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá, giới thiệu thành phần khác tham dự phiên đấu giá.

2. Người điều hành đọc Quy chế đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa lần trả giá, phát số cho người tham gia đấu giá, hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá.

3. Người điều hành nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu; điều hành việc trả giá.

#### **Điều 10. Trình tự tổ chức đấu giá**

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp (01 vòng đấu) tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: trả giá lên.

3. Thời gian ghi phiếu trả giá: 20 phút.

4. Giá trả:

- Người trúng đấu giá: Là người có mức trả giá cao nhất ở vòng 1 nhưng không được thấp hơn giá khởi điểm là người trúng đấu giá và được người điều hành phiên đấu giá công bố công khai tại phiên 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.

- Trường hợp kết thúc thời gian trả giá mà chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc có nhiều người tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ thì được coi là phiên đấu giá không thành theo quy định tại Khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai 2024.

5. Bước giá:

- Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

- Bước giá cho mỗi vòng đấu kế tiếp là 1.0% mức trả giá cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó

6. Giá trả trong phiếu trả giá: Số tiền ghi bằng chữ phải trùng với số tiền ghi bằng số. Trong trường hợp số tiền ghi bằng chữ không trùng với số tiền ghi bằng số thì lấy giá trị số tiền ghi bằng chữ.

7. Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu trả giá:

+ Phiếu trả giá phải do Công ty đấu giá hợp danh VNA phát hành, có đóng dấu treo của Công ty;

+ Phiếu trả giá không nhàu nát, tẩy xóa, sửa chữa các nội dung về họ tên người tham gia trả giá, lô đất đăng ký tham gia và giá trả;

+ Giá trả tối thiểu bằng giá khởi điểm;

+ Trong phiếu trả giá, người tham gia đấu giá ghi cả số tiền bằng số và số tiền bằng chữ; trường hợp số tiền bằng số và số tiền bằng chữ không thống nhất thì căn cứ số tiền bằng chữ để xác định giá đã trả; trường hợp số tiền bằng số không rõ ràng, không có nghĩa thì căn cứ số tiền bằng chữ và ngược lại; trường hợp cả số tiền bằng số và số tiền bằng chữ đều không rõ ràng, không có nghĩa thì phiếu trả giá đó bị loại..

### 8. Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá:

- + Phiếu trả giá không phải do Công ty đấu giá hợp danh VNA phát hành, không đóng dấu treo của Công ty;
- + Giá ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm;
- + Phiếu trả giá không xác định được giá trả;
- + Phiếu không còn nguyên vẹn, rách nát, bị tẩy xóa, bị sửa chữa tại phần trả giá;
- + Phiếu trả giá không ký và ghi rõ họ tên người trả giá
- + Phiếu nộp sau khi kết thúc thời gian thu phiếu trả giá;

### 9. Trình tự tiến hành đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. 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 số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

b) 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

c) Phiên đấu giá kết thúc khi Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

d) Kết quả đấu giá được lập thành Biên bản đấu giá ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc với các nội dung theo quy định của pháp luật.

### **Điều 11. Xử lý các vi phạm trong phiên đấu giá**

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

a) 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;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

e) 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;

f) 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;

- g) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- h) Phiếu trả giá không hợp lệ theo quy định tại Khoản 7 - Điều 10 Quy chế này.
- i) Người tham gia đấu giá vi phạm nội quy phòng đấu giá.

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

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- b) Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi nêu tại Điểm a, b, c, d, e, f, g Khoản 1, Điều này;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá trong trường hợp trúng đấu giá;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;
- e) Từ chối kết quả trúng đấu giá trong trường hợp đã trúng đấu giá được quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

3. Tạm ngưng phiên đấu giá:

Người điều hành có quyền tạm ngưng phiên đấu giá để lập biên bản xử lý vi phạm quy chế đấu giá, tước quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp quy định tại khoản 1, Điều này.

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- a) Tại phiên đấu giá, 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.
- b) 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 phiên đấu giá không thành.
- c) Khoản tiền đặt trước của người từ chối mua không được trả lại và thuộc về người có tài sản đấu giá.

5. Các cá nhân vi phạm quy chế này đều phải lập biên bản và bị tước quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá hiện hành.

**Điều 12. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá**

Khi hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì đấu giá không thành

### **Điều 13. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của 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.

- Thời hạn nộp tiền theo quy định theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; cụ thể như sau:

+ Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

+ Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

+ Quá thời hạn quy định, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

- Ngoài ra: 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: Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

## **CHƯƠNG IV**

### **QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN CÓ**

#### **LIÊN QUAN TRONG TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ**

### **Điều 14. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá**

Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm Đấu giá viên tuyên bố người trúng đấu giá. Người trúng đấu giá có các quyền và trách nhiệm sau đây:

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

## 2. Trách nhiệm của Người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá, danh sách khách hàng trúng đấu giá, ký vị trí thửa đất/suất đất mà khách hàng trúng đấu giá tại Sơ đồ thửa đất/Sơ đồ quy hoạch (mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án) và các giấy tờ khác (nếu có);
- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đúng thời gian quy định;
- Chịu sự quản lý giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư, xây dựng trong quá trình sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm nộp đủ tiền sử dụng đất, thuế, phí, lệ phí trước bạ đất và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định pháp luật hiện hành trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Sử dụng đất đúng mục đích, xây dựng công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt và quy định của pháp luật hiện hành; Trước khi xây dựng phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 15. Quyền và trách nhiệm của Công ty**

### 1. Công ty có các quyền sau đây:

- Yêu cầu Người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ tài liệu cần thiết liên quan đến tài sản đấu giá;
- Được nhận giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- Các quyền khác theo quy định của Pháp luật

### 2. Trách nhiệm của Công ty:

- Lập Kế hoạch tổ chức đấu giá, ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật về đấu giá tài sản sau khi đã được Người có tài sản đấu giá thống nhất;
- Tiến hành đăng tin, quảng cáo đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết thông tin đấu giá theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Người có tài sản đấu giá;
- Thực hiện theo đúng nội dung Công việc, thời gian đã được quy định tại Kế hoạch tổ chức đấu giá đã được phê duyệt;
- Phối hợp với Người có tài sản đấu giá tổ chức cho khách hàng xem hiện trạng tại thực địa thửa đất được đưa ra đấu giá;

- Tổ chức đấu giá tài sản dựa trên hồ sơ tài sản do Người có tài sản đấu giá cung cấp theo đúng nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định trong Quy chế đấu giá đã Công bố và Luật Đấu giá tài sản;

- Bàn giao Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất và các tài liệu có liên quan tới việc tổ chức cuộc đấu giá cho Người có tài sản đấu giá;

- Bàn giao đầy đủ số tiền đặt trước tham gia đấu giá của khách hàng trúng đấu giá theo quy định;

- Thanh lý hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và cung cấp chứng từ liên quan trong vòng 05 ngày kể từ ngày kết thúc việc đấu giá tài sản;

- Bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng (nếu có)

#### **Điều 16. Quyền và trách nhiệm UBND xã Thọ Bình, tỉnh Thanh Hóa**

1. UBND xã Thọ Bình có quyền:

- Thông qua Kế hoạch tổ chức đấu giá, Quy chế đấu giá trước khi Công ty niêm yết Công khai và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Cử đại diện tham dự và giám sát phiên đấu giá.

- Yêu cầu Công ty cung cấp 02 bộ tài liệu liên quan đến phiên đấu giá quyền sử dụng đất (01 bản gốc, 01 bản sao).

- Đề nghị Công ty thông báo kịp thời, đầy đủ nội dung trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất.

- Được bồi thường thiệt hại nếu Công ty vi phạm hợp đồng.

- Nhận lại toàn bộ số tiền đặt trước tham gia đấu giá của khách hàng trúng đấu giá đã nộp theo quy định.

2. UBND xã Thọ Bình có trách nhiệm:

- Cung cấp đầy đủ các thông tin, hồ sơ pháp lý về tài sản đấu giá cho Công ty, cụ thể:

+ Quyết định đấu giá; Quyết định phê duyệt phương án đấu giá QSD đất.

+ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Sơ đồ vị trí các thửa đất đấu giá.

+ Quyết định phê duyệt giá khởi điểm từng thửa đất.

+ Các loại giấy tờ khác có liên quan.

- Bảo quản tài sản và phối hợp cùng Công ty tổ chức cho khách hàng xem hiện trạng tài sản theo kế hoạch của Công ty đã thông báo cho khách hàng;

- Bàn giao đất tại thực địa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng trúng đấu giá;

- Bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng (nếu có);

- Thanh toán giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại Hợp đồng đấu giá tài sản;

- Thanh lý Hợp đồng đấu giá tài sản với Công ty sau khi Công ty hoàn tất các Công việc được thỏa thuận trong Hợp đồng đấu giá tài sản;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật.

## CHƯƠNG V CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

### **Điều 17. Xử lý tranh chấp, khiếu nại**

Trong trường hợp các bên tham gia đấu giá có tranh chấp, khiếu nại thì xử lý theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Trường hợp tiếp tục tranh chấp thì thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Công ty không chịu trách nhiệm đối với các khiếu nại nguồn gốc, tính hợp pháp, số lượng, chất lượng và giá bán của tài sản đấu giá.

### **Điều 19. Điều khoản thi hành**

Công ty có trách nhiệm phổ biến các quy định của Quy chế này cho người tham gia đấu giá và chỉ chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động tổ chức đấu giá.

Mọi trường hợp phát sinh ngoài Quy chế này được xử lý theo quyết định của Giám đốc Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành./.

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thị Hằng**