CHI NHÁNH THANH HÓA CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH BẾN THÀNH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 01-02/2025/QCĐGTS-BTA.TH	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
	Thanh Hoá, ngày 04 tháng 01 năm 2025

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Quyền sử dụng đất đối với 25 lô đất tại khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, sửa đổi, bổ sung năm 2024;

Căn cứ các Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định về khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài Chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại luật đấu giá tài sản; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp Quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; Căn cứ Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 19/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Hậu Lộc;Căn cứ Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 28/02/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh;Căn cứ Quyết định số 5027/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc; Quyết định số 3229/QĐUBND ngày 23/7/2024 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết định số 6104/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Uỷ ban nhân dân huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết số 6173/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Uỷ ban nhân dân huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 25 lô đất tại khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết định số 6174/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Uỷ ban nhân dân huyện Hậu Lộc về việc đấu giá quyền sử dụng 25 lô đất tại khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 04/01/2025 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt chỉ định đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng 25 lô đất tại khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc số 02/2025/HĐDVĐG.BTA.TH ngày 04/01/2025 giữa Uỷ ban nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá và Chi nhánh Thanh Hoá Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành.

Chi nhánh Thanh Hóa Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở đối với 25 lô đất tại khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa với các nội dung chính như sau:

1.1. Vị trí khu đất.

Khu đất đấu giá bao gồm 25 lô đất tại thị trấn Hậu Lộc thuộc mặt bằng điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc được phê duyệt tại Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND huyện Hậu Lộc.

1.2. Diện tích các lô đất đưa ra đấu giá: Tổng diện tích: 3.085,0 m^2 bao gồm 04 khu và 25 lô đất, cụ thể theo bảng sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng/m2)	Ghi chú
1	**Đất ở liền kề khu A**	**1.399,5**		
	LK.A-03	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.A-07	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.A-08	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.A-09	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.A-10	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.A-11	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.A-12	160,0	6.600.000	Lô giáp đường nội bộ
	LK.A-13	120,0	6.600.000	Lô giáp đường nội bộ
	LK.A-14	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.A-17	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.A-25	159,5	7.200.000	Lô góc
2	**Đất ở liền kề khu D**	**1.325,5**		
	LK.D-01	120,0	6.600.000	Lô giáp vị trí cây xanh
	LK.D-02	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.D-03	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.D-04	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.D-05	120,0	6.000.000	Lô thường

	LK.D-06	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.D-07	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.D-08	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.D-09	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.D-10	120,0	6.000.000	Lô thường
	LK.D-12	125,5	7.200.000	Lô góc
3	**Đất ở liền kề khu E**	**240,0**		
	LK.E-04	120,0	6.000.000	Lô Thường
	LK.E-08	120,0	6.600.000	Lô giáp đường nội bộ
4	**Đất ở liền kề khu F**	**120,0**		
	LK.F-04	120,0	6.000.000	Lô thường

1.3. Hiện trạng khu đất.

.- Đất đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng.

- Hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư, xây dựng đồng bộ theo dự án được phê duyệt đáp ứng nhu cầu sử dụng đất ở.

1.4. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

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

1.6. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

1.7. Quy định về xây dựng công trình trên đất: Theo quy định của Luật đất đai năm 2024 và các quy định hiện hành khác.

2. Danh mục các lô đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

TT	Tên lô đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Tiền mua hồ sơ (đồng/ hồ sơ)	Ghi chú
Đất ở liền kề khu A							
1	**LK.A-03**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
2	**LK.A-07**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
3	**LK.A-08**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
4	**LK.A-09**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
5	**LK.A-10**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
6	**LK.A-11**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
7	**LK.A-12**	160,0	6.600.000	**1.056.000.000**	**211.200.000**	500.000	Lô giáp đường nội bộ
8	**LK.A-13**	120,0	6.600.000	**792.000.000**	**158.400.000**	500.000	Lô giáp đường nội bộ

9	**LK.A-14**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
10	**LK.A-17**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
11	**LK.A-25**	159,5	7.200.000	**1.148.400.000**	**229.680.000**	500.000	Lô góc
Đất ở liền kề khu D							
12	**LK.D-01**	120,0	6.600.000	**792.000.000**	**158.400.000**	500.000	Lô giáp vị trí cây xanh
13	**LK.D-02**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
14	**LK.D-03**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
15	**LK.D-04**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
16	**LK.D-05**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
17	**LK.D-06**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
18	**LK.D-07**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
19	**LK.D-08**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
20	**LK.D-09**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
21	**LK.D-10**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
22	**LK.D-12**	125,5	7.200.000	**903.600.000**	**180.720.000**	500.000	Lô góc
Đất ở liền kề khu E							
23	**LK.E-04**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô Thường
24	**LK.E-08**	120,0	6.600.000	**792.000.000**	**158.400.000**	500.000	Lô giáp đường nội bộ
Đất ở liền kề khu F							
25	**LK.F-04**	120,0	6.000.000	**720.000.000**	**144.000.000**	500.000	Lô thường
Tổng 25 lô		**3.085,0**		**19.164.000.000**	**3.832.800.000**		

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: Từ 720.000.000 đồng/lô đất đến 1.148.400.000 đồng/lô đất.

Tổng giá khởi điểm: **19.164.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Mười chín tỷ, một trăm sáu mươi tư triệu đồng).*

Lưu ý: Hồ sơ đã mua không được đổi, trả lại, trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức.

Điều 2: Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu gia

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 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. Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 119, Điều 120, khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật

Đất đai 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 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;

- Trong cùng 01 lô đất, một hộ gia đình chỉ được 01 người tham gia đấu giá;
- Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu của Bên B ban hành và có cam kết sử dụng đất trúng đấu giá đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng thời gian;
- Phải nộp đầy đủ và đúng thời hạn hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá do Bên B ban hành;
- Nộp đầy đủ và đúng thời hạn tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo thông báo của Bên B;
- Khi tham gia phiên đấu giá phải có chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân (bản chính);
- Đối 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;
- Người ủy quyền và người được ủy quyền không được đăng ký tham gia đấu giá cùng 01 lô đất. Người được ủy quyền không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.
- Không thuộc các trường hợp người không được tham gia đấu giá tài sản quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản, cụ thể:

+ 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 đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

+ Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

+ Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản;

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

Điều 3: Giá khởi điểm và bước giá

1. Giá khởi điểm

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: Từ 720.000.000 đồng/lô đất đến 1.148.400.000 đồng/lô đất.

Tổng giá khởi điểm 25 lô đất: 19.164.000.000 đồng *(Bằng chữ: Mười chín tỷ, một trăm sáu mươi tư triệu đồng).*

2. Bước giá

- Bước giá được áp dụng khi thực hiện từng cuộc đấu giá: Bước giá để đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

- Trường hợp có 02 khách hàng trở lên cùng trả mức giá cao nhất:

+ Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá (từ vòng hai trở đi) thì bước giá được áp dụng khi thực hiện đấu giá kế tiếp tối thiểu là 1,0% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó. Khách hàng trúng đấu giá được xác định theo kết quả trả giá cao nhất và được người điều hành phiên bán đấu giá công khai kết quả trúng đấu giá tại phiên bán đấu giá;

+ 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.

Khách hàng trúng đấu giá được xác định theo kết quả trả giá cao nhất và được người điều hành phiên bán đấu giá công khai kết quả trúng đấu giá tại phiên bán đấu giá.

Điều 4: Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Cá nhân thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế cuộc đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (có đóng dấu treo của Chi nhánh Thanh Hóa Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành và có cam kết sử dụng đất trúng đấu giá đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng thời gian): ***người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn, ký và ghi rõ họ tên.***

b. Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (do Chi nhánh Thanh Hóa Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành phát hành) là tài liệu chứng minh việc người tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

c. Bản photo các giấy tờ sau: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

d. Bản phô tô giấy tờ (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Uỷ nhiệm chi) chứng minh về việc người tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước. *(Trong trường hợp chưa có giấy tờ chứng minh về việc người tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước, người tham gia đấu giá cần bổ sung giấy tờ này trong thời hạn nộp tiền đặt trước cho Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành).*

e. Giấy uỷ quyền hợp lệ được công chứng hoặc chứng thực đúng theo quy định pháp luật.

Lưu ý:

- *Khi tham gia đấu giá phải mang theo thẻ căn cước công dân / Hộ chiếu (bản chính) để chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá (trong trường hợp chủ thể đăng ký không thể tham gia đấu giá được thì có thể ủy quyền; việc ủy quyền phải đảm bảo theo quy định của pháp luật).*

Điều 5: Thời gian và địa điểm tham khảo, mua, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Trong giờ hành chính từ 08 giờ 00 phút ngày 09/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 22/01/2025 bằng hình thức đăng ký mua, nộp trực tiếp tại một trong hai địa điểm sau:

- Uỷ ban nhân dân thị trấn Hậu Lộc – Địa chỉ: Khu Trung Tâm - Thị trấn Hậu Lộc - Huyện Hậu Lộc - Thanh Hoá;

- Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành - Địa chỉ: HH-76, Dự án số 1 khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Lưu ý: - Hồ sơ tham gia đấu giá quy định tại Điều 4 Quy chế được tiếp nhận không hạn chế số lượng và được bảo quản theo chế độ "Mật".

- Người tham gia đấu giá không thông tin số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá cho bất kỳ ai, kể cả khi nộp hồ sơ;

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được cho vào một (01) phong bì khổ A4 nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời gian quy định;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

Điều 6: Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản: Trong giờ hành chính các ngày 15/01/2025; ngày 16/01/2025 và ngày 17/01/2025.

- Địa điểm xem tài sản: Tại thực địa khu đất đấu giá - tại khu dân cư mới Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

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 thông báo đấu giá đến hết thời gian thu hồ sơ đấu giá.

Điều 7: Thời gian, cách thức nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá trực tiếp **(CHÍNH CHỦ)** nộp tiền vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Chi nhánh Thanh Hóa Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành.

- Thời gian: **Từ 08 giờ 00 phút ngày 09/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 22/01/2025.**

- Thông tin tài khoản của Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành, cụ thể:

✓ Tên tài khoản: **Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành**

✓ Số tài khoản: 3530666168268

✓ Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh số 2 Nam Thanh Hóa.

✓ Nội dung chuyển khoản: "**Tên người đăng ký tham gia đấu giá, số CCCD/Hộ chiếu**" nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tại MB Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang, TT Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc.

*Ví dụ: "**Nguyễn Văn A, 038082008877** nộp tiền đặt trước đấu giá tại MB Đồng Cồn Ve, Đồng Ngang, TT Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc".*

- Người tham gia đấu giá đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật và quy chế đấu giá tài sản do công ty ban hành nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo đúng thời gian và địa điểm quy định.

Lưu ý:

- Khoản tiền đặt trước của khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá phải "báo có" trong tài khoản của Công ty trước 17 giờ 00 phút ngày 22/01/2025.

- Khách hàng nộp lại biên lai hoặc giấy chuyển tiền đặt trước cho Chi nhánh Thanh Hóa Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành.

- Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu thửa đất thì nộp tiền đặt trước tương ứng với số thửa đất tham gia đấu giá.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và khoản tiền này phải được nộp vào ngân sách Nhà nước chậm nhất sau 03 (ba) ngày kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá.

- Tiền đặt trước có thể được thu tiền mặt, chuyển khoản bằng đồng Việt Nam hoặc giấy bảo lãnh tham gia đấu giá của Ngân hàng xác nhận trách nhiệm bảo lãnh, thanh toán thay với mức tương ứng giá trị tiền đặt trước (Giấy bảo lãnh có hiệu lực 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

Điều 8: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- Thời gian: Vào lúc **14 giờ 00 ngày 25/01/2025** (Thứ Bảy).
- Địa điểm: Hội trường UBND thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá 30 phút, xuất trình bản chính căn cước công dân/hộ chiếu, giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia phiên đấu giá.

Điều 9: Hình thức, phương thức và cách thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá

Đấu giá một vòng, bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp vào thùng phiếu tại phiên đấu giá đảm bảo theo quy định.

2. Phương thức đấu giá

Phương thức trả giá lên.

3. Cách thức đấu giá

a. Cách thức trả giá

Tất cả người tham gia đấu giá sẽ bỏ phiếu trả giá trong cùng một (01) lần.

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất, số lượng phiếu trả giá được phát sẽ tương ứng với số lượng hồ sơ người đó đã đăng ký tham gia. Nếu viết nhầm *(trước khi bỏ phiếu)* được quyền yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xoá, sửa chữa trên tờ phiếu *(trừ trường hợp được sự đồng ý từ đấu giá viên)*. Người tham gia đấu giá có nhu cầu đổi phiếu trả giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng trước khi nhận phiếu mới.

- Thời gian tối đa để khách hàng ghi đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu cho mỗi lô đất là 03 (ba) phút, thời gian cụ thể được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải trực tiếp bỏ phiếu trả giá của mình vào thùng phiếu, không nhờ người khác bỏ phiếu hộ. Trường hợp nhờ người khác bỏ phiếu hộ dẫn đến thất lạc phiếu trả giá thì người tham gia đấu giá đó phải tự chịu trách nhiệm về hành vi của mình.

- Phiếu trả giá đã được bỏ vào thùng phiếu sẽ không được rút lại với bất kỳ lý do nào.

- **Khi thời gian bỏ phiếu kết thúc (*đồng hồ đếm ngược hiển thị thời gian về 00:00*), các phiếu nộp muộn sẽ không được tiếp nhận với bất kỳ lý do nào.**

Việc xét giá được tiến hành công khai, Đấu giá viên xem xét các phiếu trả giá hợp lệ theo quy định. 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. Nguyên tắc xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá:

- **Phiếu trả giá hợp lệ:** là phiếu có đóng dấu của Chi nhánh Thanh Hoá Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành, phiếu ghi đầy đủ nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, nộp đúng thời gian quy định; Phiếu không nhàu nát, tẩy xóa, sửa chữa; Số tiền trả giá bằng số và bằng chữ phải được ghi thống nhất, nếu có sự sai khác giữa giá trả bằng số và bằng chữ thì sẽ căn cứ vào giá trả bằng chữ để xét giá. Trường hợp khách hàng chỉ trả giá bằng số hoặc chỉ trả giá bằng chữ vẫn được xét giá. Trường hợp số tiền bằng số không rõ ràng, không có nghĩa thì căn cứ số tiền bằng chữ và ngược lại. Thời gian tối đa để khách hàng ghi đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu cho mỗi lô đất là 03 (ba) phút, thời gian cụ thể do Đấu giá viên quy định tại phiên đấu giá.

- **Giá trả hợp lệ:** là giá do người tham gia đấu giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên và tối thiểu bằng giá khởi điểm;

- Chi nhánh Thanh Hoá Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành kiểm phiếu, xét trúng đấu giá ngay sau khi các khách hàng dự đấu giá bỏ phiếu xong;

- Lô đất đủ điều kiện công bố giá trúng là lô đất có ít nhất hai phiếu trả giá hợp lệ.

- Kết quả trúng đấu giá là mức giá khách hàng trả cao nhất của từng lô đất được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm đã được phê duyệt.

Lưu ý:

- KHÔNG xét giá trong trường hợp người tham gia đấu giá ghi giá trả lẫn lộn cả bằng chữ và bằng số. Ví dụ: 18,9 triệu đồng; 16,8 triệu đồng… hoặc Mười chín triệu 900 nghìn đồng hoặc 18 triệu đồng…;

- Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Phiếu trả giá không phải do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, không đóng dấu treo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

+ Phiếu trả giá không điền thông tin cá nhân, số lô, diện tích, vùng quy hoạch của lô đất, giá trả bằng số và giá trả bằng chữ.

+ Giá trả ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm.

+ Giá trả bằng số và bằng chữ không rõ ràng, không có nghĩa.

+ Phiếu không còn nguyên vẹn, rách nát, bị tẩy xóa, bị sửa chữa tại phần trả giá.

+ Phiếu trả giá không ký, ghi rõ họ tên người trả giá.

+ Phiếu nộp sau khi kết thúc thời gian thu phiếu trả giá.

- **Xác định người trúng đấu giá:** là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất ***cho 01 m^2 (một mét vuông) đất đối với từng lô đất đưa ra đấu giá*** và được Đấu giá viên

điều hành công bố tại phiên đấu giá.

- **Giá xét trúng đấu giá:** là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m^2 (một mét vuông) đất của từng lô đất đấu giá.

- **Diễn biến phiên đấu giá** được ghi vào trong Biên bản đấu giá, Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. (Khoản 2 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản).

- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng Biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên, người trúng đấu giá ký xác nhận.

c. Xử lý tình huống phát sinh:

- Trường hợp có 02 khách hàng trở lên cùng trả mức giá cao nhất:

+ Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá (từ vòng hai trở đi) thì bước giá được áp dụng khi thực hiện đấu giá kế tiếp tối thiểu là 1,0% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó. Khách hàng trúng đấu giá được xác định theo kết quả trả giá cao nhất và được người điều hành phiên bán đấu giá công khai kết quả trúng đấu giá tại phiên bán đấu giá;

+ 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** tại phiên đấu giá, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó;

- **Trường hợp** tại phiên đấu giá, sau khi Đấu giá viên điều hành đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá 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. 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 lô đất đó đấu giá không thành.

- Trong trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả/từ chối kết quả theo trường hợp 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 trả giá cao nhất rút lại giá đã trả/từ chối kết quả 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.

d. Các trường hợp vi phạm Quy chế đấu giá không được tiếp tục tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Người đăng ký tham gia đấu giá không nộp phiếu trả giá theo quy định (không nộp phiếu hoặc nộp phiếu muộn khi đã hết thời gian quy định; nộp giấy, tài liệu khác mà không phải phiếu trả giá hợp lệ...);

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, không chấp hành sự điều hành của Đấu giá

viên và các trường hợp có hành vi vi phạm pháp luật, Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá;

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả sau khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá;
- Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm.

Điều 10: Xử lý tiền đặt trước

1. Chậm nhất trong 03 (ba) ngày làm việc khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá được trả lại khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong các trường hợp sau:

- 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; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.
- Chi nhánh Thanh Hoá công ty đấu giá hợp danh Bến Thành có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

+ 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

+ Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

+ Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

4. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này 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 (tại điểm c khoản 9 nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của chính phủ).

Điều 11. Quy trình thực hiện phiên đấu giá:

Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, công bố danh sách người tham gia đấu giá, điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc Quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu về khu đất đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa cho việc trả giá; Phát số cho người tham gia đấu giá, Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận 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 và bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu; điều hành phiên đấu giá theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024.

Điều 12. Nội quy phiên đấu giá

- Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Người có tài sản/Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản **KHÔNG** được vào phòng tổ chức phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá (người được uỷ quyền tham gia đấu giá hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức đấu giá đúng ngày, giờ theo Thông báo và Quy chế đã ban hành;

- Người tham gia đấu giá phải mang trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, ngồi đúng vị trí ban tổ chức phiên đấu giá đã sắp xếp trong suốt thời gian diễn ra phiên đấu giá, tất cả các nhu cầu cá nhân phải được thực hiện trước khi vào phòng đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không tự do đi lại, không tự ý đổi chỗ ngồi, không nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá;

- Người tham gia đấu giá **"KHÔNG SỬ DỤNG"** điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; không được quay phim, chụp ảnh trong phòng tổ chức đấu giá; không tự ý ra khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không được sử dụng rượu, bia và các chất kích thích trong thời gian đang diễn ra phiên đấu giá. Những người có mùi bia rượu, sử dụng ma túy, các chất kích thích khác, đang ở trong tình trạng say xỉn, không làm chủ được hành vi của mình không được

vào phòng đấu giá và không được tham gia phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không được mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá tuyệt đối tuân thủ sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên, **"KHÔNG"** tranh luận với Đấu giá viên vì bất cứ lý do nào;

- Người tham gia đấu giá có **"HÀNH VI"** gây rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng dìm giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của pháp luật;

- Đấu giá viên có quyền tạm ngưng phiên đấu giá, lập Biên bản xử lý tước quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

+ Người tham gia đấu giá có ý định cản trở, ngăn cản, phá rối, đe dọa quyền đấu giá của người khác, đã được nhắc nhở mà vẫn tiếp tục vi phạm;

+ Người tham gia đấu giá có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc dìm giá;

+ Khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.

Các trường hợp vi phạm, tuỳ tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo Quy chế 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 phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

- Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Chi nhánh Thanh Hoá Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá, tài liệu hồ sơ có liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền tổ chức cuộc đấu giá để hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất từ Chi nhánh Thanh Hoá Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

- Hồ sơ bao gồm:

- Tờ trình đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Dự thảo quyết định công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất;

- Quyết định đấu giá quyền sử dụng thửa đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

- Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng thửa đất;

- Biên bản đấu giá thành quyền sử dụng thửa đất;

- Tài liệu khác liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 14. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

a. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất

- 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 huyện Hậu Lộc, Chi cục Thuế khu vực Nga Sơn-

Hậu Lộc gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Quá thời hạn theo thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền sử dụng đất trúng đấu giá thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các khoản chậm nộp chỉ tính tiền chậm nộp đến ngày thứ 120 (một trăm hai mươi) kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn nộp tiền lệ phí trước bạ: Thời hạn nộp lệ phí trước bạ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan Thuế. Quá thời hạn trên người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp các khoản chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Nội dung nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ:

+ Khách hàng trúng đấu giá ghi đầy đủ các thông tin vào giấy nộp tiền, bao gồm: nội dung nộp tiền, số lô, số mặt bằng, địa điểm dự án.

+ Trong thời gian trước khi diễn ra phiên đấu giá 03 ngày làm việc và sau khi kết thúc phiên đấu giá 11 ngày làm việc, khách hàng tham gia đấu giá lưu ý điện thoại (hoặc các kênh liên lạc khác) để nhận được thông tin cần thiết về phiên đấu giá đã tham gia.

- Tài khoản nộp tiền:

Số tiền trúng đấu giá được nộp vào tài khoản ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

Sau khi trừ đi chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chi phí khác liên quan đến dự án (nếu có), số tiền còn lại được thực hiện phân chia cho các cấp ngân sách theo tỷ lệ quy định.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho 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.

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

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hồ sơ theo quy định, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện có trách nhiệm:

- Trình Ủy ban nhân dân huyện ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Hậu Lộc để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

Điều 15. Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì Chi cục Thuế khu vực Nga Sơn- Hậu Lộc có trách nhiệm thông báo đến phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện Hậu Lộc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

Điều 16: Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

- Được Chi nhánh Thanh Hoá Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành cung cấp đầy đủ các thông tin về khu đất, lô đất được đấu giá kể từ khi niêm yết và thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 (hai) ngày làm việc. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham gia đấu giá.

- Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về điều kiện và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 125 Luật đất đai 2024 và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

- Chấp hành nghiêm túc nội quy phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất của Chi nhánh Thanh Hoá Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành.

Điều 17: Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cấp Giaáy chứng nhận theo kết quả trúng đấu giá; có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp đầy đủ, đúng hạn tiền trúng đấu giá theo quy định.
- Người trúng đấu giá ghi đầy đủ các thông tin vào giấy nộp tiền trúng đấu giá sử dụng đất, lệ phí trước bạ bao gồm: nội dung nộp tiền, số lô, số mặt bằng, địa điểm dự án.
- Người trúng đấu giá phải thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Sử dụng đất đúng mục đích; tuân thủ theo quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

Điều 18: Xử lý vi phạm

- Thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

- Người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn số tiền trúng đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá bị hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá do vi phạm về thời hạn nộp tiền sử dụng đất thì được hoàn lại số tiền sử dụng đất đã nộp, nhưng không được tính lãi và trượt giá; khoản tiền đặt trước của người này không được trả lại, không được tính lãi suất và được nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Người trúng đấu giá sử dụng đất sai mục đích, sai quy hoạch thì bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 19: Điều khoản chung:

- Khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá chỉ được trả lại trong trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức phiên đấu giá;

- Khách hàng đã mua hồ sơ, được hiểu là đã tự tìm hiểu về khu đất đấu giá và có nhu cầu tham gia đấu giá. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá không giải quyết bất kỳ yêu cầu nào của khách hàng trong việc đề nghị trả lại hồ sơ đã mua và nhận lại khoản tiền hồ sơ tham gia đấu giá với lý do không còn nhu cầu.

- Hồ sơ đấu giá tài sản được đăng tải công khai, <u>ĐỀ NGHỊ</u> người tham gia đấu giá tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người tham gia đấu giá không tìm hiểu kỹ hồ sơ;

- Quyết định của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá là quyết định cuối cùng và các bên phải thực hiện theo, đồng thời Đấu giá viên điều hành chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định đó. Tất cả các hành vi cản trở hoạt động của Đấu giá viên, gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá, đe doạ, cưỡng ép Đấu giá viên… của người tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

- Người có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản. 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;

- Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này;

- Mọi trường hợp phát sinh giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trường hợp Quy chế này không quy định, khiếu nại và tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

<u>Nơi nhận</u>:
- *UBND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Cổng Thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản;*
- *Cổng thông tin về tài sản công;*
- *UBND huyện Hậu Lộc;*
- *UBND thị trấn Hậu Lộc;*
- *Báo Thanh Hóa;*
- *Niêm yết theo quy định;*
- *Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản;*
- *Lưu VP/VT.*

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

S.Đ.K.H.Đ: 46 - C.T.H.D
CHI NHÁNH THANH HÓA
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH BẾN THÀNH
TP. THANH HÓA T. THANH HÓA

ĐINH MINH QUỲNH