

Hà Tĩnh, ngày 12 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

Quy chế này được quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục áp dụng cho việc đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất ở đối với 24 lô đất tại các vùng quy hoạch trên địa bàn xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá.

- Việc đấu giá tài sản phải tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.
- Việc đấu giá tài sản nêu tại Quy chế này phải đảm bảo nguyên tắc về tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan trong đấu giá.
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.
- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên của Công ty điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.
- Người tham gia đấu giá không được trả giá thấp hơn giá khởi điểm, phải trả giá bằng số nguyên lần bước giá. Giá trả tối thiểu bằng giá khởi điểm.

Điều 3. Thông tin về tài sản đấu giá

- Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở đối với 24 lô đất tại các vùng quy hoạch trên địa bàn xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.
- Thông tin về tài sản đấu giá: Vùng quy hoạch, lô số, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước và tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá các lô đất:

STT	Số lô	Diện tích (Đvt: m2)	Giá khởi điểm (Đvt: Đồng)	Tiền đặt trước (Đvt: Đồng)	Bước giá (Đvt: Đồng)	Tiền hồ sơ (Đvt: Đồng)
I. Quy hoạch tổng bằng chỉnh trang đất ở dân cư khu đất hạt giao thông số 1, xã Nghi Xuân						
1	1	165,5	1.986.000.000	496.000.000	82.000.000	200.000
2	2	167,0	1.670.000.000	501.000.000	83.000.000	200.000
3	3	167,0	2.004.000.000	601.000.000	100.000.000	200.000
4	4	136,0	340.000.000	102.000.000	17.000.000	100.000
5	5	136,2	340.500.000	102.000.000	17.000.000	100.000
II. Quy hoạch chi tiết xen dăm đất ở dân cư tại các tổ dân phố 4,7,9 thị trấn Xuân An (cũ)						

STT	Số lô	Diện tích (Đvt: m ²)	Giá khởi điểm (Đvt: Đồng)	Tiền đặt trước (Đvt: Đồng)	Bước giá (Đvt: Đồng)	Tiền hồ sơ (Đvt: Đồng)
6	1	227,6	1.638.720.000	491.000.000	81.000.000	200.000
7	2	176,0	1.056.000.000	316.000.000	52.000.000	200.000
8	3	176,0	1.056.000.000	316.000.000	52.000.000	200.000
8	4	176,0	1.056.000.000	316.000.000	52.000.000	200.000
10	5	176,0	1.056.000.000	316.000.000	52.000.000	200.000
11	6	171,5	1.234.800.000	370.000.000	61.000.000	200.000
12	7	176,0	1.056.000.000	316.000.000	52.000.000	200.000
13	8	176,0	1.056.000.000	316.000.000	52.000.000	200.000
14	9	170,0	1.020.000.000	306.000.000	51.000.000	200.000
15	10	182,3	1.312.560.000	393.000.000	65.000.000	200.000
16	11	170,7	1.024.200.000	307.000.000	51.000.000	200.000
17	12	209,7	1.258.200.000	377.000.000	62.000.000	200.000
III. Quy hoạch chỉnh trang dân cư tại các tổ dân phố 1,4,7,8B,9,11 thị trấn Xuân An (cũ)						
18	27	140,3	701.500.000	210.000.000	35.000.000	100.000
19	28	133,0	665.000.000	199.000.000	33.000.000	100.000
20	29	125,7	628.500.000	188.000.000	31.000.000	100.000
21	30	118,1	590.500.000	177.000.000	29.000.000	100.000
22	31	108,4	650.400.000	195.000.000	32.000.000	100.000
IV. Quy hoạch tổng mặt bằng chỉnh trang đất ở dân cư khu đất phía nam nhà bà Đoàn Thị Loan, thôn An Thượng, xã Nghi Xuân						
23	1	152,8	2.139.200.000	641.000.000	106.000.000	200.000
V. Quy hoạch tổng mặt bằng chỉnh trang đất ở dân cư tại Công ty lương thực Hà Tĩnh, thôn An Thượng, xã Nghi Xuân						
24	1	212,0	2.968.000.000	890.000.000	148.000.000	200.000

* **Lưu ý:** Giá trúng đấu giá chưa bao gồm các khoản phí, lệ phí khác theo quy định.

Điều 4. Đối tượng được tham gia đấu giá và đối tượng không được tham gia đấu giá, điều kiện để lô đất được tổ chức đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

- Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024

và không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

- Nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.
- Chấp hành đúng quy chế, nội quy phiên đấu giá.

2. Đối tượng không được tham gia:

a. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, người bị khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ hành vi của mình.

b. 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;

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

d. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c vừa nêu trên.

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

3. Điều kiện để lô đất được tổ chức đấu giá.

Lô đất đủ điều kiện đấu giá khi có ít nhất 02 hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ. Trường hợp đấu giá không thành do không có người đăng ký tham gia thì tổ chức hành nghề đấu giá tiếp tục niêm yết, đăng thông báo công khai để tiếp tục tổ chức phiên đấu giá. Nếu sau 02 lần thông báo nhưng vẫn đấu giá không thành do không có người tham gia thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản báo cáo bằng văn bản đề UBND xã Nghi Xuân xem xét, quyết định.

Điều 5. Điều kiện tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá

1. Điều kiện tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và phải bảo đảm các điều kiện sau:

- a) Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh phát hành;
- b) Nộp tiền đặt trước theo quy định;
- c) Đã nộp tiền mua hồ sơ đấu giá và bản sao CC/CCCD;

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của công ty ban hành.

- Bản photo CC/CCCD.
- Hợp đồng ủy quyền (nếu có).
- Biên lai/Giấy nộp tiền đặt trước.
- Phiếu trả giá.

3. Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá

Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá: Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá là những hồ sơ thiếu hoặc sai lệch thông tin hoặc có đầy đủ nhưng nội dung không phù hợp như: Không nộp tiền đặt trước, nộp tiền đặt trước không ghi rõ nội dung, nộp tiền sai số tài khoản theo quy định trong thông báo này, nộp tiền đặt trước có giá trị nhỏ hơn hoặc lớn hơn số tiền đặt trước của lô đất đăng ký, nộp tiền sau 17 giờ, ngày 30/10/2026, thông tin trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá sai lệch so với các giấy tờ còn lại, Đã nộp tiền đặt trước nhưng không nộp hồ sơ tham gia đấu giá (phiếu đăng ký tham gia đấu giá, chứng từ nộp tiền đặt trước, CC/CCCD) trực tiếp cho công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh.

Người tham gia đấu giá nộp các loại giấy tờ theo thành phần hồ sơ tham gia đấu giá nêu trên sau thời điểm niêm phong thùng phiếu đều không hợp lệ. Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về các nội dung ghi trong hồ sơ và tính bảo mật thông tin của phiếu trả giá.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá

4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước vào tài khoản tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng hợp đồng ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá (Hợp đồng ủy quyền phải có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của Pháp luật; phải được nộp cùng phiếu đăng ký tham gia đấu giá hoặc được nộp cho Công ty chậm nhất là 30 phút trước khi tổ chức phiên đấu giá, buổi công bố giá. Người được ủy quyền chỉ được đại diện cho một người tham gia đấu giá trong cùng 01 lô đất và không đồng thời là người tham gia đấu giá cho chính mình trong lô đất đó. Người được ủy quyền khi đến tham gia đấu giá phải mang theo Căn cước công dân).

Điều 6. Cách thức ghi phiếu, nộp phiếu trả giá, trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu

1. Cách thức ghi phiếu trả giá

- Cách thức ghi phiếu trả giá: Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo Mẫu phiếu đã quy định. Bao gồm các nội dung:

+ Họ tên người tham gia đấu giá: Ghi rõ họ và tên.

- + Số CC/CCCD cấp ngày và nơi cấp.
- + Nơi thường trú: Ghi theo địa chỉ nơi thường trú của người tham gia đấu giá.
- + Tài sản đấu giá: Ghi rõ ký hiệu lô đất, diện tích, vùng quy hoạch, thuộc xã Nghi Xuân đúng với lô đất tham gia đấu giá tài sản trên Bảng thông tin chi tiết về tài sản đấu giá ở thông báo đấu giá tài sản.
- + Giá khởi điểm: Là giá trên Bảng thông tin chi tiết về tài sản đấu giá ở thông báo đấu giá tài sản.
- + Bước giá: Là bước giá trên Bảng thông tin chi tiết về tài sản đấu giá ở thông báo đấu giá tài sản.
- + Giá đấu giá: Người tham gia đấu giá phải trả giá bằng số nguyên lần bước giá (Ví dụ: Giá khởi điểm + 0 bước giá, giá khởi điểm + 1 bước, giá khởi điểm + n bước giá.). Phiếu trả giá không trả nguyên lần bước giá; không ký và không ghi rõ họ tên trên phiếu trả giá là phiếu không hợp lệ.

2. Cách thức nộp phiếu trả giá: Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá tự tay bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu đấu giá. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu. Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính bảo mật của phiếu trả giá.

3. Trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.

a. Trình tự, thủ tục niêm phong thùng phiếu, miệng thùng phiếu: Thùng đựng phiếu trả giá trước khi niêm phong được kiểm tra bảo đảm trống rỗng trước khi khách hàng bỏ phiếu. Đúng 17 giờ, ngày 30/10/2026 Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh phối hợp với các thành phần khách mời tham dự và đại diện người tham gia đấu giá tiến hành niêm phong miệng thùng phiếu. Việc niêm phong miệng thùng phiếu được lập biên bản và có chữ ký xác nhận của các bên liên quan.

b. Trình tự, thủ tục mở niêm phong thùng phiếu: Tại buổi công bố giá, Đấu giá viên mời đại diện người tham gia đấu giá và các thành phần khách mời đã trực tiếp tham gia việc niêm phong thùng phiếu lên kiểm tra sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không có ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì Đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Nơi bảo quản thùng phiếu: Tại UBND xã Nghi Xuân.

Điều 7. Thời gian và địa điểm xem tài sản.

1. Thời gian xem tài sản: Trong giờ hành chính từ ngày 27/10/2026 đến ngày 29/10/2026 khách hàng có nhu cầu xem tài sản liên hệ với công ty hoặc Phòng Kinh tế UBND xã Nghi Xuân để được hướng dẫn.

2. Địa điểm xem tài sản:

- Xem tài sản tại các khu quy hoạch trên.
- Người tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá nếu không xem tài sản thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về

thông tin thực tế liên quan đến tài sản và không có quyền khiếu nại, trừ những thông tin do tổ chức đấu giá đã thông báo nhưng không đúng sự thật.

Điều 8. Thời gian và địa điểm đăng ký, bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước và bỏ phiếu trả giá

1. Thời gian và địa điểm, đăng ký, bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ, ngày 13/10/2026 đến 17 giờ, ngày 30/10/2026 tại UBND xã Nghi Xuân và Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh.

2. Thời gian, hình thức nộp tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc (Từ 08 giờ, ngày 13/10/2026 đến 17 giờ, ngày 30/10/2026) và nộp vào số tài khoản sau:

+ Số tài khoản: **88886789999**



+ Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh.

+ Địa chỉ: Ngõ 01, Đường Phan Kính, phường Thành Sen.

+ Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LP Bank).

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá nộp số tiền đặt trước đúng, đủ trùng khớp với số tiền tương ứng với từng lô được quy định tại quy chế này. Đối với những khoản tiền đặt trước trên 500 triệu đồng, khách hàng vui lòng chia thành nhiều lệnh chuyển khoản hoặc nộp trước ngày 30/10/2026 để hạn chế tình trạng giao dịch xử lý chậm, đảm bảo tiền được ghi nhận kịp thời. Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá phải báo “có” trong tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh chậm nhất là 17 giờ 00 phút, ngày 30/10/2026.

* **Hướng dẫn nộp tiền đặt trước:**

- Nội dung nộp tiền: Khi nộp tiền đặt trước, người tham gia đấu giá chỉ ghi nội dung “Nguyễn Văn A (*Người đăng ký tham gia đấu giá*) nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất tại xã Nghi Xuân”, mà không ghi rõ tham gia đấu giá lô đất nào. Một giấy nộp tiền chỉ được dùng để đặt trước cho một lô đất, không nộp gộp tiền đặt trước của nhiều lô đất vào một giấy nộp tiền.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nhờ người khác nộp hộ tiền đặt trước thì nội dung phải ghi rõ: “Nguyễn Văn A (*Tên người nộp tiền hộ*) nộp hộ tiền đặt trước đấu giá QSD đất tại xã Nghi Xuân cho Nguyễn Văn B (*Tên người tham gia đấu giá theo đơn đăng ký*)”.

- Người tham gia đấu giá nếu chuyển khoản Internet Banking thì in sao lệnh chuyển tiền, có đầy đủ nội dung nộp tiền: Họ và tên Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất tại xã Nghi Xuân.

- Người tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau: Không trúng đấu giá hoặc có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai và Công ty có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá đến nhận lại tiền đặt trước sau thời hạn trên là hoàn toàn tự nguyện, tự chịu trách nhiệm và không được khiếu nại về việc này.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm 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.

- Trường hợp người tham gia đấu giá mà đấu giá nhiều lô đất với số phần tiền đặt trước của các lô đất là bằng nhau nhưng không nộp đủ số phần tiền đặt trước theo quy định như các lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá thì được xử lý như sau:

+ Trường hợp người tham gia đấu giá thống nhất bằng văn bản với Công ty về lô số mình đăng ký tham gia đấu giá (phải trùng khớp với lô số đã đăng ký tham gia trước đó) chậm nhất trước 17 giờ 15 phút ngày 30/10/2026. Các lô còn lại không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

+ Trường hợp người tham gia đấu giá không đăng ký số lô mình tham gia đấu giá với Công ty thì được xem là đã nộp tiền đặt trước cho các tài sản đấu giá (lô đất) theo thứ tự lô số nhỏ nhất đến lô đất có lô số lớn nhất. Các lô còn lại không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Ví dụ: Ông Nguyễn Văn A nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá 03 lô đất (Lô đất số 05, 06, 07) với giá khởi điểm: 1.500.000.000 đồng, tiền đặt trước 300.000.000 đồng, nhưng Ông Nguyễn Văn A chỉ nộp 01 tiền đặt trước 300.000.000 đồng và không có thỏa thuận bằng văn bản với Công ty thì tiền đặt trước đó được xác định là nộp tiền đặt trước để đấu giá lô đất số 05 các lô còn lại coi như không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

3. Thời gian, địa điểm bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu:

- Thời gian:

+ **Buổi sáng:** Từ 08 giờ 30 phút đến 11 giờ 00 phút, ngày 30/10/2026;

+ **Buổi chiều:** Từ 14 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút, ngày 30/10/2026.

- Địa điểm: Tại hội trường UBND xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

4. Thời gian, địa điểm niêm phong miệng thùng đựng phiếu trả giá:

Vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 tại Hội trường UBND xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

5. Thời gian và địa điểm tổ chức buổi công bố kết quả trả giá (phiên đấu giá): Vào hồi 08 giờ 00 phút, ngày 04/11/2026 tại Hội trường UBND xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 9. Hình thức, phương thức, trình tự, thủ tục đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

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

3. Trình tự, thủ tục điều hành của đấu giá viên

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc và giới thiệu thành phần tham dự; đọc Quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

- Đấu giá viên điều hành phiên 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, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, 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 cao nhất là người trúng đấu giá.

- Trường hợp trong cùng một lô đất đấu giá, có từ 02 (hai) phiếu trả giá trở lên. Trong đó chỉ có 01 (một) phiếu trả giá hợp lệ, các phiếu trả giá còn lại không hợp lệ thì đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố lô đất đó đấu giá không thành.

- 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 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. Việc bốc thăm được thực hiện ngẫu nhiên trên máy vi tính hoặc bằng phiếu, người bốc được thăm số 01 sẽ là người trúng đấu giá.

- Tại phiên đấu giá, khi đấu giá viên điều hành đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối mua thì lô đất đó được bán cho người trả giá liền kề trước đó, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua. Trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua hoặc giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì lô đất đó đấu giá không thành.

+ Hình thức đấu giá vòng 2 trở đi: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

- 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.

- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

- Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Việc bốc thăm được thực hiện ngẫu nhiên trên máy vi tính hoặc bằng phiếu, người bốc được thăm số 01 sẽ là người trúng đấu giá.

4. Điều kiện công bố người trúng đấu giá: Là người có phiếu trả giá hợp lệ cao nhất hoặc bằng giá khởi điểm và bốc được thăm số 1 trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm; Phải có ít nhất 02 phiếu hợp lệ trong cùng một lô đất.

5. Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đảm bảo các yếu tố sau:

- Phiếu trả giá điền đầy đủ các thông tin cá nhân, lô số, diện tích, vùng quy hoạch, ... của lô đất tham gia đấu giá và ghi giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên.

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá tối thiểu bằng giá khởi điểm. Giá trả bằng chữ và bằng số phải khớp nhau.

- Phiếu còn nguyên vẹn, không tẩy xóa, sửa chữa, rách nát.

- Phiếu có thông tin khớp với phiếu đăng ký tham gia đấu giá và thông tin cá nhân.

6. Phiếu trả giá không hợp lệ thuộc một trong các trường hợp:

- Phiếu trả giá không do Công ty ban hành.

- Phiếu trả giá không ký, không ghi họ tên người trả giá, không điền đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá hoặc sai lệch thông tin cá nhân, thông tin tài sản đấu giá (họ và tên, địa chỉ, số CC/CCCD, ...).

- Một người có hai phiếu trả giá trong cùng một lô đất.
- Phiếu trả giá phải ghi bằng bút mực, không được ghi bút màu đỏ, phiếu ghi giá trả bằng số, giá trả bằng chữ không khớp nhau, giá đã trả ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm.
- Phiếu không còn nguyên vẹn, bị tẩy xóa, sửa chữa, rách nát.

7. Biên bản đấu giá

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và được Đại biểu giám sát, Đại diện chủ tài sản; người đại diện giám sát; người tham gia đấu giá giám sát; người trúng đấu giá; người có mặt trong hội trường đấu giá đọc kỹ và ký vào biên bản phiên đấu giá và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; Thư ký ghi biên bản; Trong trường hợp đại diện của những người tham gia đấu giá từ chối ký vào biên bản thì việc từ chối phải được thể hiện trong văn bản.

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Kết thúc phiên đấu giá, buổi công bố giá mọi ý kiến hay thắc mắc gì đều không được chấp nhận. Tất cả đều nhất trí và đồng ý đưa vào biên bản để cùng đọc trước khi ký vào biên bản.

Đấu giá viên công bố kết thúc phiên đấu giá, công bố giá yêu cầu thư ký lập biên bản đấu giá rồi chuyển cho đại biểu, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá đọc kỹ rồi ký vào biên bản đấu giá đúng theo quy định của Pháp luật.

Điều 10. Những quy định trong phòng đấu giá.

1. Đối với người tham gia đấu giá.

a) Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian, địa điểm đấu giá như đã thông báo. Trước khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình thẻ Căn cước/căn cước công dân, giấy ủy quyền (nếu có) và ngồi đúng vị trí được sắp xếp.

b) Người tham gia đấu giá không được trao đổi với cá nhân khác, không gây ồn ào, đi lại lộn xộn, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên; không được sử dụng điện thoại hoặc các phương tiện liên lạc thông tin khác; không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức phiên đấu giá.

c) Không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự phiên đấu giá và trong quá trình đấu giá.

d) Những người không tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan không được vào phòng tổ chức đấu giá.

đ) Người tham gia đấu giá có hành vi cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để 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 dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; 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 và các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan thì bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

2. Đối với đấu giá viên, thành viên hội đồng điều hành phiên đấu giá.

a) Điều hành phiên đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

b) Giữ thái độ lịch sự, tôn trọng đối với người tham gia đấu giá.

c) Giải thích và hướng dẫn các yêu cầu của người tham gia đấu giá đưa ra trước khi tiến hành phiên đấu giá một cách tận tình, chu đáo, nhanh gọn và đúng quy định của pháp luật, không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham gia đấu giá. Công ty không giải đáp, giải quyết đối với các thắc mắc, khiếu nại được trình bày khi phiên đấu giá đang tiến hành.

d) Không được thực hiện các hành vi: Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá và cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, dìm giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá; hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật; vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên.

đ) Không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự phiên đấu giá và trong quá trình đấu giá.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

1. Người tham gia đấu giá có quyền.

- Được cung cấp hồ sơ mời tham gia đấu giá;
- Được cung cấp thông tin đầy đủ và xem tài sản thực tế;
- Được trả lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá và không có vi phạm quy chế phiên đấu giá.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

- Mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước theo quy định;
- Số tiền đặt trước phải tương ứng với số lô đăng ký tham gia đấu giá;
- Chấp hành nghiêm chỉnh quy chế phiên đấu giá và các quy định của pháp luật liên quan về đấu giá;
- Tuân thủ việc điều hành của Đấu giá viên;
- Có mặt đúng giờ tham gia đấu giá theo thời gian quy định;

- Không gây rối, ồn ào, thông đồng dìm giá tại phiên đấu giá.

Điều 12. Xử lý tiền đặt trước tham gia đấu giá.

1. Trường hợp không trúng đấu giá: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 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 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp vi phạm quy định tại khoản 3, điều này.

2. Trường hợp trúng đấu giá: Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành, việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại Điều 328, Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Người đăng ký tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- b) 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 năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản năm 2016;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham 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 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; Tham dự

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

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

Điều 14. Thời gian nộp tiền trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá phải nộp số tiền trúng đấu giá (sau khi trừ đi khoản tiền đặt trước) vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau **30 ngày làm việc** kể từ ngày có thông báo của cơ quan thuế, cơ quan thuế có thông báo đến phòng Kinh tế trình Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Điều 15. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Hủy kết quả đấu giá trong các trường hợp sau:

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

d) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

e) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại tiền và quyền sử dụng đất đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá

Người trúng đấu giá 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.

Điều 17. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, tổ chức, cá nhân phản ánh về các bộ phận chuyên môn của Công ty, tổng hợp báo cáo Giám đốc Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh xem xét, giải quyết theo quy định.

Trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá cá nhân và tổ chức nếu có khiếu nại, tố cáo phải làm đơn gửi Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh hoặc UBND xã Nghi Xuân để được xem xét, giải quyết theo quy định hiện hành.

Việc giải quyết các khiếu nại, tố cáo liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại tố cáo, Luật Đất đai và các quy định hiện hành về đấu giá.

Điều 18. Điều khoản thi hành.

Trên đây là toàn bộ Quy chế đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp của Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh ban hành áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng các lô đất nêu trên.

Đấu giá viên, các thành viên giúp việc phiên đấu giá, nhân viên Công ty đấu giá hợp danh Hồng Lĩnh, khách hàng tham gia đấu giá và các cá nhân, tổ chức có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế đấu giá tài sản này.

Nơi nhận:

- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- UBND xã Nghi Xuân;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu VT, Hồ sơ đấu giá.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Linh