

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH NGHỆ TĨNH**
Số: 32/2025/QĐ-ĐGNT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Hà Tĩnh, ngày 15 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NGHỆ TĨNH

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

*Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành
luật đất đai;*

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Thông tư 03/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính;

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 của Quốc hội nước Cộng hòa
xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 24/11/2015;*

*Căn cứ Quyết định số 1033/QĐ - UBND ngày 18/11/2025 của UBND xã
Xuân Lộc về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở 09 lô đất ở
tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã
Quang Lộc cũ);*

*Căn cứ Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND xã
Xuân Lộc về việc phê duyệt giá đất khởi điểm, bước giá để đấu giá QSD đất ở
đối với 09 lô đất ở tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã Xuân
Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã Quang Lộc cũ);*

*Căn cứ Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của UBND xã
Xuân Lộc về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 09
lô đất ở tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã Xuân Lộc, tỉnh Hà
Tĩnh (xã Quang Lộc cũ);*

*Căn cứ Quyết định số 96 / QĐ-UBND ngày 15 / 01 /2026 của UBND xã
Xuân Lộc về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá QSD
đất đối với 09 lô đất ở tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã
Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã Quang Lộc cũ).*

*Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 26/2025/HĐ-DVĐG ngày
15/01/2026 đã ký giữa UBND xã Xuân Lộc và Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ
Tĩnh.*

QUYẾT ĐỊNH:

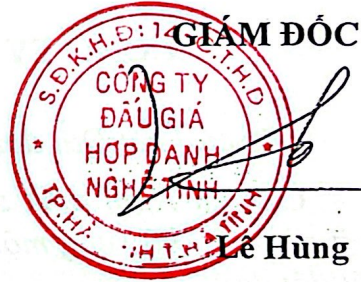
Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá tài sản là Quyền sử dụng 09 lô đất ở tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã Quang Lộc cũ).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành.

Điều 3. Đầu giá viên, nhân viên của Công ty Đầu giá Hợp danh Nghệ Tĩnh, các tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND xã Xuân Lộc;
- Lưu VT, HS;



QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Số: 32/2025/QC-ĐGNT

(Kèm theo Quyết định số 32/2025/QĐ-ĐGNT ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Nghệ Tĩnh về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá)

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

Quy chế này quy định về trình tự, thủ tục áp dụng cho việc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đối với 09 lô đất ở tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã Quang Lộc cũ).

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá.

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
3. 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.
4. Cuộc đấu giá phải do Đấu giá viên điều hành.

Điều 3. Thông tin về tài sản đấu giá, hình thức và phương thức đấu giá.

- Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng 09 lô đất ở tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã Quang Lộc cũ).
- Những thông tin về tài sản đấu giá: Vùng quy hoạch, lô số, diện tích, mức giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá các lô đất:

TT	Lô số	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm từng lô đất (đồng/m2)	Bước giá	Tiền đặt trước	Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng)	Ghi chú
1	02	222,5	1.337.225.000	53.000.000	401.000.000	200.000	
2	03	222,5	1.337.225.000	53.000.000	401.000.000	200.000	
3	04	222,5	1.337.225.000	53.000.000	401.000.000	200.000	
4	05	222,5	1.337.225.000	53.000.000	401.000.000	200.000	
5	07	232,9	1.171.487.000	46.000.000	351.000.000	200.000	
6	08	230,7	1.392.505.200	55.000.000	417.000.000	200.000	

7	09	288,4	1.450.652.000	58.000.000	435.000.000	200.000	
8	10	288,4	1.450.652.000	58.000.000	435.000.000	200.000	
9	11	277,1	1.585.012.000	63.000.000	475.000.000	200.000	

Giá khởi điểm quy định nêu trên chưa bao gồm các khoản phí, lệ phí liên quan khác. Người trúng đấu giá nộp các khoản phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, cách ghi phiếu trả giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp
2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên
3. Cách ghi phiếu trả giá: Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin có trong phiếu trả giá; giá trả không trả thấp hơn giá khởi điểm của từng lô đất theo Điều 3 Quy chế này. Khi trả giá có thêm bước giá phải trả nguyên lần bước giá.

Giá trả hợp lệ: = Giá khởi điểm + n bước giá (*n* là số tự nhiên). Những phiếu trả giá không ghi đầy đủ thông tin, sai hướng dẫn này đều là những phiếu không hợp lệ.

Điều 5. 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 đấu giá tài sản.
- Chấp hành đúng quy chế, nội quy cuộc 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 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

đầu 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 đầu 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 đầu giá theo quy định của pháp luật áp dụng với loại tài sản đó.

3. Điều kiện tham gia đầu giá; điều kiện tổ chức phiên đầu giá:

a) Điều kiện tham gia đầu giá:

- Người thuộc đối tượng được tham gia đầu giá phải bảo đảm các điều kiện sau:

- Có đầy đủ thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đầu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy chế này;

- Các thành viên trong cùng một Hộ gia đình không được tham gia đầu giá trong cùng 1 (một) lô đất;

- Đăng ký tham gia đầu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia hợp lệ và tiền đặt trước trong thời hạn đã được quy định theo Quy chế này;

- Người tham gia đầu giá có thể ủy quyền cho người khác, việc ủy quyền được thực hiện bằng văn bản ủy quyền và được công chứng, chứng thực theo quy định. Người đăng ký tham gia đầu giá không được ủy quyền cho người khác khi người được ủy quyền này cũng là người tham gia đầu giá trong cùng một lô đất. Một người không được ủy quyền hoặc nhận ủy quyền cho từ 02 người trở lên để tham gia đầu giá trong cùng một lô đất.

b) Điều kiện tổ chức đầu giá: Mỗi lô đất đầu giá phải có từ hai người đủ điều kiện tham gia đầu giá trở lên. Không thực hiện việc đầu giá đối với những lô đất chỉ có một người đăng ký tham gia đầu giá, một người tham gia đầu giá hoặc một người trả giá theo quy định tại Điều 49 Luật Đầu giá tài sản.

Điều 6. Hồ sơ mời tham gia đầu giá, hồ sơ tham gia đầu giá

1. Hồ sơ mời tham gia đầu giá gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đầu giá (theo mẫu);

b) Quy chế cuộc đầu giá;

c) Phiếu trả giá (theo mẫu);

d) Giấy tờ pháp lý của tài sản.

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đầu giá gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đầu giá (theo mẫu);

b) Bản sao Căn cước/CCCD/Hộ chiếu đang trong thời hạn sử dụng;

c) Chứng từ nộp tiền đặt trước;

- d) Phiếu trả giá (theo mẫu);
e) Văn bản ủy quyền và CCCD của người được ủy quyền tham gia đấu giá (nếu có).

Lưu ý: Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá là những hồ sơ thiếu một trong các loại giấy tờ nêu trên hoặc có đầy đủ nhưng nội dung không phù hợp như: Tiền đặt trước có giá trị nhỏ hơn hoặc lớn hơn số tiền đặt trước của lô đất đăng ký, thông tin Phiếu đăng ký tham gia đấu giá sai lệch so với các giấy tờ còn lại.

CHƯƠNG II:

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Điều 7. Kế hoạch tổ chức phiên đấu giá

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Phương thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian xem tài sản: kể từ 23/01/2026 đến ngày 27/01/2026 (trong giờ hành chính), khách hàng liên hệ Công chức phòng Kinh tế UBND xã Xuân Lộc hoặc Công ty đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh để được hướng dẫn.

2. Địa điểm xem tài sản:

Tại: thôn Ban Long, xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã Quang Lộc cũ).

Lưu ý: 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 7. Thời gian và địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, thời gian và hình thức nộp tiền đặt trước, thời gian và địa điểm bỏ phiếu trả giá.

1. Thời gian và địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá (từ ngày niêm yết hồ sơ đấu giá đến hết thời gian chốt nhận hồ sơ theo quy định trong giờ hành chính):

- Tại Công ty đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh: Từ 07 giờ 30 phút ngày 16/01/2026 đến 11 giờ 00 phút ngày 28/01/2026.

- Tại Ủy ban xã Xuân Lộc, : Từ 07 giờ 30 phút ngày 16/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 28/01/2026.

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

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho Công ty đấu giá Hợp danh Nghệ Tĩnh kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, từ 07 giờ 30 phút ngày

16/01/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 28/01/2026; sau thời gian này, tất cả khách hàng nộp tiền đặt trước sẽ không được chấp nhận. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng theo quy định đối với tài sản mà mình đăng ký đấu giá theo thông báo đấu giá cho tổ chức đấu giá tài sản vào tài khoản số:

- Tài khoản số: **1339999999**
- Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương (VCB) - Chi nhánh Hà Tĩnh.

Người tham gia đấu giá nộp đúng, đủ số tiền đặt trước theo số lô đất mình đăng ký. Mỗi lô đất tương ứng với giá tiền đặt trước, khách hàng không được nộp thiếu hoặc nộp thừa số tiền đặt trước của lô đất đó.



- Khi nộp tiền đặt trước, người tham gia đấu giá phải ghi rõ thông tin: số tiền đã nộp; họ và tên người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt cọc để tham gia đấu giá tài sản ***“Ví dụ: Nguyen Van A nộp tiền đặt trước đấu giá đất tại xã Xuân Loc”*** không ghi rõ tham gia đấu giá lô đất nào. Một giấy nộp tiền chỉ được dùng để đặt trước cho một lô đất. Khách hàng không ghi số thừa và không nộp gộp tiền đặt trước nhiều thửa đất đấu giá vào một giấy nộp tiền, không nộp tiền đặt trước 01 thửa đất đấu giá bằng nhiều giấy nộp tiền. 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.

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước trước thời hạn quy định trên là tự nguyện nộp và tự chịu trách nhiệm về khoản tiền đã nộp. Tiền đặt trước được xác nhận theo giấy nộp tiền hoặc chuyển tiền của Ngân hàng được xác nhận có trong tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh trước ngày mở phiên đấu giá.

- Người có phiếu đăng ký đấu giá lô đất nào thì **nộp đủ số tiền** đặt trước tương ứng quy định đối với lô đất đó. Đồng thời nộp bản sao/liên 2 của Ngân hàng, trường hợp người tham gia đấu giá chuyển khoản bằng Internet Banking thì chụp màn hình giao dịch và in sao lệnh chuyển tiền đó, có đầy đủ nội dung nộp tiền theo quy định.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nhờ người khác nộp hộ tiền đặt trước thì nội dung phải ghi rõ: **“Nguyen Van A (Tên người nộp tiền hộ) nộp ho**

Nguyen Van B (Tên người tham gia đấu giá theo phiếu đăng ký) tiền đặt trước tại xã Xuân Lộc”.

- Công ty có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn **03 ngày** làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá cho Người tham gia đấu giá theo quy định qua Tài khoản ngân hàng mà khách hàng đã đăng ký trên phiếu.

- 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.

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

- Thời gian: **17 giờ 00 phút, ngày 28/01/2026** tại Hội trường UBND xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh.

4. Thời gian và địa điểm tổ chức buổi công bố kết quả trả giá:

- Thời gian: **14 giờ 00 phút, ngày 31/01/2026** tại Hội trường UBND xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 8. Hình thức, phương thức đấu giá

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

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

Người tham gia đấu giá không được trả giá thấp hơn giá khởi điểm, phải trả giá bằng số nguyên lần bước giá.

3. Cách thức trả giá: Người tham gia đấu giá trả bằng giá khởi điểm công nguyên lần bước giá (Ví dụ: giá khởi điểm + 01 bước giá, 02 bước giá + n bước giá).

Điều 9. Trình tự, thủ tục đấu giá

1. Trình tự, thủ tục tham gia và cách thức ghi phiếu, nộp phiếu trả giá.

1.1. Trình tự, thủ tục tham gia đấu giá.

Khách hàng đến mua hồ sơ và điền đầy đủ thông tin trên phiếu đăng ký tham giá và phiếu trả giá, nộp đầy đủ các thành phần hồ sơ theo quy định. Đến hết thời gian theo quy định, Công ty đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh tiến hành niêm phong thùng phiếu. Giấy niêm phong thùng phiếu có chữ ký của đại diện và con dấu của Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh, chữ ký của Tổ giám sát UBND xã Xuân Lộc; chữ ký và con dấu của UBND xã Xuân Lộc và đại diện khách hàng tham gia đấu giá.

1.2. 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/CCC/HC, 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 Xuân Lộc, 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.

+ Đấu giá QSD đất lô đất số: Là lô đất mà người tham gia muốn đăng ký trên Bảng thông tin chi tiết về tài sản đấu giá ở thông báo đấu giá tài sản.

+ Diện tích: Là diện tích lô đất 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 + 1 bước giá + n bước giá). Phiếu trả giá không trả nguyên lần bước giá là phiếu không hợp lệ; phải ghi ngày tháng năm, ký và ghi rõ họ tên trên phiếu trả giá.

1.3 Cách thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty Hợp danh Nghệ Tĩnh theo quy định được hướng dẫn tại Khoản 4 Điều 5 (Cách thức đăng ký tham gia đấu giá).

- 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 đấu giá hoặc được nộp cho Công ty đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh chậm nhất là 30 phút trước khi tổ chức 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).*

- 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.

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá/CCCD/chứng từ nộp tiền đặt trước đấu giá/giấy uỷ quyền (nếu có) nộp trực tiếp cho tổ chức đấu giá tài sản. Phiếu trả giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ

ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu và được đặt tại Hội trường UBND xã Xuân Lộc (nơi diễn ra phiên đấu giá).

- Đúng 17 giờ 00 phút ngày 28/01/2026, Công ty đấu giá Hợp danh Nghệ Tĩnh sẽ tổ chức niêm phong thùng phiếu theo quy định.

- Công ty đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh có trách nhiệm thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá theo khoản 2 Điều 38 luật đấu giá 2024.

1.4. Niêm phong thùng đựng phiếu

Đúng 17 giờ 00 phút ngày 28/01/2026, Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh, đại diện Tổ giám sát UBND cùng đại diện UBND xã Xuân Lộc và đại diện khách hàng tham gia đấu giá tiến hành lập biên bản và niêm phong miệng thùng phiếu theo đúng quy định.

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

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

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ. Mời đại diện UBND xã Xuân Lộc 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 đại diện UBND xã Xuân Lộc và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá; Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá (*trừ phong bì đựng phiếu trả giá của những người không tham gia buổi công bố giá*), công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của đại diện UBND xã Xuân Lộc và ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên 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 cuộc 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 lô đất đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. 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 tính hoặc bằng phiếu, người bốc được thăm số 01 sẽ là người trúng đấu giá.

- Tại cuộc 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 ít hơn giá đã trả của người từ chối mua thì lô đất đó đấu giá không thành.

3. Điều kiện công bố người trúng đấu giá:

Là người có giá trả cao nhất và phải có ít nhất 02 phiếu hợp lệ trong cùng một lô đất.

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

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

- 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.

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

- Phiếu trả giá không do Công ty đấu giá Hợp danh Nghệ Tĩnh ban hành.

- Phiếu trả giá không điền đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá không điền đầy đủ các thông tin cá nhân (họ và tên, địa chỉ, số CMND/Thẻ CCCD, ...).

- Phiếu không ghi số lô, diện tích, vùng quy hoạch của lô đất tham gia đấu giá.

- Phiếu ghi giá trả bằng số, giá trả bằng chữ không khớp nhau.
- Phiếu không ghi ngày tháng năm viết phiếu, không ký và ghi rõ họ tên.
- Giá đã trả ghi trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm.
- Phiếu có thông tin không khớp với phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Phiếu không còn nguyên vẹn, bị tẩy xóa, sửa chữa, rách nát.

6. 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 căn cước hoặc căn cước công dân, hộ chiếu, 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 cuộc đấu giá.

c) Không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự cuộc 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 cuộc đấu giá; 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, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc 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 cuộc đấu giá.

a) Điều hành cuộc 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 cuộc 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 cuộc 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, đim 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 cuộc đấu giá. Không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự cuộc 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 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 cuộc 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: 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.

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 cuộc 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 đim 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 cuộc 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. Chuyển hồ sơ báo cáo kết quả đấu giá.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh hoàn thiện hồ sơ đấu giá và gửi báo cáo kết quả đấu giá cho phòng kinh tế để trình UBND xã Xuân Lộc ban hành Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá theo quy định.

Điều 15. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

Khách hàng thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí đúng thời gian vào ngân sách Nhà nước theo Quyết định phê duyệt trúng đấu giá của UBND xã Xuân Lộc.

Điều 16. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

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

a) 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 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ 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.

b) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức 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;

c) 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;

d) 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;

đ) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 hoặc trong trường hợp 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

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

Trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá cá nhân và tổ chức nếu có khiếu nại, tố cáo phải làm đơn gửi Công ty Đấu giá Hợp danh Nghệ Tĩnh hoặc UBND xã Xuân Lộc 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.

1. Quy chế này làm cơ sở để Công ty Đấu giá Hợp danh Nghệ Tĩnh tổ chức thực hiện đấu giá tài sản; Các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người

tham gia đấu giá thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng 09 lô đất ở tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã Quang Lộc cũ), tỉnh Hà Tĩnh.

2. 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 Nghệ Tĩnh xem xét, giải quyết theo quy định.

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 Nghệ Tĩnh ban hành áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất 09 lô đất ở tại vùng Quy hoạch phân lô đất ở thôn Ban Long, xã Xuân Lộc, tỉnh Hà Tĩnh (xã Quang Lộc cũ), tỉnh Hà Tĩnh. Được niêm yết kèm theo thông báo đấu giá tài sản, sơ đồ Quy hoạch tại trụ sở UBND xã Xuân Lộc và tại Công ty Đấu giá Hợp danh Nghệ Tĩnh. Đấu giá viên, các thành viên giúp việc cuộc đấu giá, nhân viên Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh, 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:

- Niêm yết và gửi tại UBND xã Xuân Lộc;
- Niêm yết tại Công ty Đấu giá hợp danh Nghệ Tĩnh;
- Khách mời tham dự đấu giá;
- Lưu: VT, HS.



Lê Hùng