CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TRƯỜNG THỊNH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 565 /QĐ-ĐGTrT	*Hà Tĩnh, ngày 17 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành quy chế phiên đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất thuộc vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TRƯỜNG THỊNH

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Giấy đăng ký hoạt động số 01/TP-ĐKHĐ ngày 04 tháng 05 năm 2018 của Sở Tư pháp tỉnh Hà Tĩnh về việc cấp giấy đăng ký hoạt động Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh; thay đổi lần 01 vào ngày 29/3/2022; thay đổi lần 02 vào ngày 07/11/2022;

Căn cứ Hợp đồng số 65/HĐ-DVĐGTS ngày 17/11/2026 giữa Văn phòng HĐND & UBND xã Nghi Xuân và Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh về việc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất thuộc vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Nghiệp vụ đấu giá; phòng Pháp chế Công ty.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế phiên đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất thuộc vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

(Có quy chế chi tiết Phiên đấu giá kèm theo)

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Trưởng các phòng: Nghiệp vụ đấu giá; Hành chính; Pháp chế, các thành viên Công ty; tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận
- Như Điều 2;
- Cổng ĐGTS quốc gia;
- UBND xã Nghi Xuân;
- Giám đốc Công ty;
- Lưu VT, Hồ sơ đấu giá.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TRƯỜNG THỊNH

Võ Thế Kỳ

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TRƯỜNG THỊNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ
Quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất thuộc vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 565 /QĐ-ĐGTrT ngày 17/11/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh trường Thịnh)

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định về trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người tham dự phiên đấu Quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất thuộc vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá:

2.1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất 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 và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2.2. Người tham dự phiên đấu giá không được trả giá thấp hơn giá khởi điểm hoặc trả giá cao hơn giá khởi điểm không nguyên lần bước giá của từng lô đất theo quy định tại Điều 4 Quy chế này.

2.3. Đảm bảo bí mật thông tin của khách hàng trong quá trình đăng ký tham dự phiên đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham dự phiên đấu giá.

Điều 3. Đối tượng áp dụng:

Tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham dự phiên đấu giá, thực hiện việc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất thuộc vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 4. Vị trí, số lô, diện tích, thông tin về các lô đất đấu giá:

- Vị trí: Tại vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

- Tổng số lô đất: 50 lô.

- Ký hiệu, số lô, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá, tiền hồ sơ của các lô đất cụ thể như sau:

TT	Số lô	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền đơn mời tham gia đấu giá (đồng)

TT	Số lô	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền đơn mời tham gia đấu giá (đồng)
1	LK1-01	183,5	880.800.000	260.000.000	44.000.000	100.000
2	LK1-02	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
3	LK1-03	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
4	LK1-04	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
5	LK1-05	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
6	LK1-06	171,5	823.200.000	246.000.000	41.000.000	100.000
7	LK1-07	171,5	823.200.000	246.000.000	41.000.000	100.000
8	LK1-08	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
9	LK1-09	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
10	LK1-10	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
11	LK1-11	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
12	LK1-12	276,4	1.326.720.000	398.000.000	66.000.000	200.000
13	LK2-01	171,5	823.200.000	246.000.000	41.000.000	100.000
14	LK2-02	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
15	LK2-03	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
16	LK2-04	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
17	LK2-05	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
18	LK2-06	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
19	LK2-25	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
20	LK2-26	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
21	LK2-27	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
22	LK2-28	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
23	LK2-29	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
24	LK2-30	171,5	823.200.000	246.000.000	41.000.000	100.000
25	LK3-01	171,5	823.200.000	246.000.000	41.000.000	100.000

TT	Số lô	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền đơn mời tham gia đấu giá (đồng)
26	LK3-02	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
27	LK3-03	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
28	LK3-04	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
29	LK3-05	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
30	LK3-06	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
31	LK3-25	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
32	LK3-26	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
33	LK3-27	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
34	LK3-28	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
35	LK3-29	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
36	LK3-30	171,5	823.200.000	246.000.000	41.000.000	100.000
37	LK4-01	211,0	1.012.800.000	300.000.000	50.000.000	200.000
38	LK4-02	187,0	748.000.000	220.000.000	37.000.000	100.000
39	LK4-03	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
40	LK4-04	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
41	LK4-05	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
42	LK4-06	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
43	LK4-07	193,5	928.800.000	278.000.000	46.000.000	100.000
44	LK4-08	193,5	928.800.000	278.000.000	46.000.000	100.000
45	LK4-09	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
46	LK4-10	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
47	LK4-11	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
48	LK4-12	176,0	704.000.000	210.000.000	35.000.000	100.000
49	LK4-13	187,0	748.000.000	220.000.000	37.000.000	100.000
50	LK4-14	261,3	1.254.240.000	376.000.000	62.000.000	200.000

Điều 5. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng của các thửa đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở
- Hình thức sử dụng đất: Riêng
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

Điều 6. Đối tượng tham gia, đối tượng không được tham gia đấu giá, điều kiện kiện để lô đất được tổ chức đấu giá.

6.1. 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 Luật Đất đai năm 2024 và không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

6.2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

Căn cứ Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) 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 tham dự phiên đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người đang làm việc tại Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người trực tiếp 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 khoản này;

đ) Người không có quyền mua quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

e) Người bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ, về xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở.

6.3. Điều kiện để lô đất được tổ chức đấu giá:

- Lô đất đấu giá phải có ít nhất hai hồ sơ (02 người) đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.

Điều 7. Điều kiện, cách thức đăng ký tham đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá.

7.1. Điều kiện tham dự phiên 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:

+ Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu Công ty đấu giá hợp danh Trường Thịnh ban hành);

+ Cam kết thực hiện nghiêm chỉnh Quy chế phiên đấu giá QSD đất;

+ Đã nộp đủ số tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước theo thời hạn quy định trong Thông báo; Có chứng từ kèm theo.

+ Có bản Photo CC/CCCD;

+ Mỗi hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá trong cùng 01 lô đất. Mỗi người tham dự phiên đấu giá có thể đấu giá nhiều lô đất, mỗi phiếu trả giá được dùng cho một lô đất đăng ký, trường hợp có từ 02 phiếu trở lên trong cùng 01 lô đất thì cả 02 phiếu đó đều không hợp lệ.

7.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Khách hàng mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh, nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ theo quy định cho Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh, nhận phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá

Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá. Giá trả thấp nhất bằng giá khởi điểm. Tại phần trả giá chỉ cần ghi giá trả bằng giá khởi điểm cộng thêm số lần bước giá bằng số và bằng chữ, Công ty sẽ có trách nhiệm cộng thành tiền cho khách hàng.

Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được khách hàng bỏ vào thùng phiếu hoặc nộp cho Công ty để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu sẽ được Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh, người có tài sản đấu giá, cùng đại diện khách hàng tham gia đấu giá niêm phong ngay khi hết hạn thùng phiếu bỏ phiếu trả giá được cất giữ tại UBND xã Nghi Xuân hoặc Công an xã Nghi Xuân cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

Hồ sơ đấu giá, bao gồm những giấy tờ còn lại (phiếu đăng ký tham gia đấu giá, bản sao CCCD, chứng từ nộp tiền, văn bản ủy quyền...) khách hàng nộp lại cho Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 01/12/2026 .

- Người tham dự phiên đấu giá không có điều kiện tham dự phiên đấu giá thì có thể ủy quyền bằng hợp đồng ủy quyền cho người khác tham dự phiên đấu giá. (Hợp đồng ủy quyền phải có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của Pháp luật). Người được ủy quyền chỉ được đại diện cho một người tham dự phiên đấu giá trong cùng 01 lô đất và không đồng thời là người tham dự phiên đấu giá cho chính mình trong lô đất đó. Người được ủy quyền khi đến tham dự phiên đấu giá phải mang theo giấy Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh khác theo quy định của pháp luật).

- Người tham dự phiên đấu giá đã ủy quyền cho người khác tham dự phiên đấu giá thì không được vào phòng đấu giá.

7.3. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham dự phiên đấu giá Quyền sử dụng đất (theo mẫu Công ty phát hành);
- Quy chế Phiên đấu giá;
- Phiếu trả giá (theo mẫu Công ty phát hành);
- Sơ đồ quy hoạch;

7.4. Hồ sơ không hợp lệ:

- Người đăng ký không thuộc đối tượng được tham gia đấu giá hoặc không đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá theo Quy chế này;
- Không nộp đầy đủ giấy tờ theo yêu cầu đối với hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
- Nộp hồ sơ hoặc nộp tiền đặt trước quá thời hạn quy định;
- Không nộp hoặc nộp không đủ tiền đặt trước tương ứng với lô đất đăng ký;

- Thông tin trong hồ sơ không đầy đủ, không thống nhất, không xác định được người đăng ký hoặc lô đất đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 8. Thời gian và địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ; xem tài sản đấu giá; phương thức nộp tiền đặt trước; thời gian, địa điểm bỏ phiếu trả giá; phiên đấu giá, cụ thể như sau:

8.1. Thời gian và địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá:

Từ 07 giờ 30 phút, ngày 18/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 01/12/2026, tại trụ sở công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh và UBND xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

8.2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 23/11/2026 đến ngày 27/11/2026 (trong giờ hành chính và ngày làm việc), Tại vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

8.3. Thời gian, phương thức nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Từ 7 giờ 30 phút ngày 18/11/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 01/12/2026. Tất cả trường hợp người tham gia đấu giá nộp tiền sau 17 giờ 00 phút, ngày 01/12/2026 đều không hợp lệ.

- Phương thức nộp tiền đặt trước:

Khách hàng nộp tiền đặt trước vào số tài khoản sau:

+ Số tài khoản: **882228888** hoặc theo mã QR

+ Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh.

+ Mở tại: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (Sacombank) - Chi nhánh Hà Tĩnh.

(Khi nộp tiền đặt trước người tham gia đấu giá chỉ ghi nội dung "Họ và tên người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ 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, người có Phiếu đăng ký đấu giá lô đất nào thì nộp số tiền đặt trước tương ứng đối với lô đất đó).

<u>Ví dụ</u>: Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Nghi Xuân.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nhờ người khác nộp thay tiền đặt trước thì nội dung phải ghi rõ: "Nguyễn Văn A (tên người nộp thay) nộp thay cho ông Nguyễn Văn B (tên người đăng ký tham gia đấu giá) tiền đặt trước đấu giá QSD đất tại xã Nghi Xuân".

<u>Ví dụ</u>: Nguyễn Văn A nộp thay cho ông Nguyễn Văn B tiền đặt trước đấu giá QSD đất tại xã Nghi Xuân.

*** <u>Lưu ý</u>:**

- Khách hàng nộp tiền đặt trước đấu giá phải đúng với mức tiền đặt trước quy định cho từng lô đất trong Thông báo đấu giá, số tiền không thừa hoặc không thiếu.

- Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá chuyển khoản qua Internet Banking thì phải có in sao lệnh chuyển tiền với đầy đủ nội dung nộp tiền (giấy nộp tiền phải được nộp cho Công ty trước ngày mở cuộc đấu giá).

- Trường hợp khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nhiều lô đất (có số tiền đặt trước của các lô đất bằng nhau) đã bỏ hồ sơ đấu giá vào thùng phiếu

nhưng không nộp đủ số tiền đặt trước tương ứng với các lô đất đã đăng ký thì xử lý như sau:

+ Thống nhất bằng văn bản về các lô đất đấu giá với Công ty (theo mẫu Công ty ban hành). Các lô đất trong văn bản phải trùng khớp với số lô đã đăng ký tham gia trước đó) chậm nhất trước 17 giờ 15 phút, ngày 01/12/2026. Những lô còn lại không đủ điều kiện để tham gia đấu giá.

+ Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá không thống nhất bằng văn bản với Công ty về các lô đất mình tham gia đấu giá thì được coi như khách hàng tham gia đấu giá đã nộp các món tiền đặt trước tương ứng cho các lô đất theo thứ tự từ thấp đến cao ở cột STT tại Thông báo đấu giá do Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh ban hành. Những lô còn lại không đủ điều kiện để tham gia đấu giá.

8.4 Thời gian, địa điểm bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu: Từ 08 giờ 30 phút, ngày 01/12/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 01/12/2026 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

8.5. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào 08 giờ 00 phút, ngày 04/12/2026, tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 9. Thông báo niêm yết việc đấu giá:

Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh niêm yết việc đấu giá tài sản tại Trụ sở của Công ty, UBND xã Nghi Xuân ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá và phải thông báo công khai ít nhất một lần trên báo in hoặc báo hình của tỉnh Hà Tĩnh. Đăng công khai Thông báo và Quy chế Phiên đấu giá trên cổng Đấu giá tài sản quốc gia của Bộ tư pháp, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày.

Điều 10. Hình thức, phương thức đấu giá và cách thức trả giá:

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

10.2. 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. Giá trả tối thiểu bằng giá khởi điểm.

10.3. Cách thức trả giá: Khách hàng tham gia đấu giá, giá trả thấp nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng với nguyên lần bước giá (Ví dụ: Giá khởi điểm của lô đất + 1 bước giá, + 2 bước giá, + 3 bước giá, + 4 bước giá…vv. Những phiếu trả giá không đúng theo hướng dẫn này đều là những phiếu không hợp lệ).

Điều 11: Phiếu trả giá hợp lệ và Phiếu trả giá không hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ: Phiếu ghi đầy đủ các thông tin theo mẫu công ty, phiếu không bị tẩy xóa, gạch, giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm. Thông tin trong phiếu trả giá trùng khớp với phiếu đăng ký tham gia đấu giá và hồ sơ cá nhân của người tham gia đấu giá. Giá trả bằng số trùng khớp với dòng chữ.

Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu không đảm bảo một trong các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ nêu trên (ví dụ: Phiếu trả giá không ký tên; điền không đầy đủ thông tin; không ghi số bước giá bằng chữ hoặc bằng số; gạch sửa các thông tin trong phiếu trả giá, phiếu trả giá ghi bút đỏ).

Điều 12. Trình tự, thủ tục mở niêm phong thùng phiếu và công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá tại phiên đấu giá:

- Điểm danh người đã đăng ký tham gia đấu giá, giới thiệu thành phần tham dự; Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, thành viên Tổ giúp việc và giới thiệu thành phần tham dự;

- Đấu giá viên phổ biến các nội dung chính của quy chế đấu giá, nội quy phòng đấu giá; giới thiệu toàn bộ thông tin có liên quan đến các lô đất đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm và bước giá; giải đáp thắc mắc (nếu có) của người tham dự phiên đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời người có tài sản và ít nhất 01 đại diện khách hàng tham dự phiên đấu giá kiểm tra sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên cho tổ thư ký tiến hành bóc niêm phong thùng phiếu.

Mời người có tài sản và ít nhất 01 đại diện khách hàng tham dự phiên đấu giá kiểm tra sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá.

Sau đó tổ thư ký tiến hành bóc, tổng hợp phiếu trả giá dưới sự chứng kiến và giám sát của bên có tài sản và đại diện khách hàng tham dự phiên đấu giá, công ty không chịu trách nhiệm khi không có phiếu trả giá của khách hàng trong thùng phiếu (trường hợp bên có tài sản và khách hàng tham dự phiên đấu giá đã xác nhận thùng phiếu còn nguyên vẹn). Đấu giá viên công bố số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ; Công bố phiếu trả giá cao nhất.

Điều kiện công bố người trúng đấu giá: Là người có giá trả cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm và phải có ít nhất 02 phiếu hợp lệ trong cùng một lô đất.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng giá trả 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 giá trả cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá.

Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá trước và đề nghị những người cùng trả giá cao nhất 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. Thời gian ghi phiếu cho một vòng đấu là 03 phút.

- 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 bằng phiếu, người bốc được thăm "Trúng đấu giá" 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 tài sản 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 phiên đấu giá không thành. Người từ chối mua không được hoàn trả khoản tiền đặt trước đấu giá, khoản tiền này được nộp vào Tài khoản của Bên có tài sản.

- Thư ký phiên đấu giá phải ghi rõ kết quả đấu giá vào biên bản đấu giá có đủ chữ ký của người điều hành phiên đấu giá, người trúng đấu giá, người tham dự phiên đấu giá.

Điều 13. Nội quy trong phòng đấu giá:

13.1. Đối với những người tham dự phiên đấu giá và tham dự đấu giá:

- Chỉ những người sau đây được phép vào phòng đấu giá: Các thành viên trong Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh, thành viên giám sát, khách được

mời tham dự phiên đấu giá; những người đã nộp đơn và đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá; phóng viên, báo chí, truyền hình khi đến tác nghiệp phải xuất trình thẻ theo quy định.

- Công ty đấu giá hợp danh Trường Thịnh phát thẻ cho những người tham dự phiên đấu giá, trên thẻ ghi rõ số của khách hàng.

- Người tham dự phiên đấu giá phải có mặt tại hội trường tổ chức phiên đấu giá đúng thời gian quy định theo thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh. Trước khi vào phòng đấu giá, người tham dự phiên đấu giá phải xuất trình chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc căn cước công dân, giấy ủy quyền (nếu có) và ngồi đúng vị trí sắp xếp.

- Sau khi công bố giá, những người tham dự phiên đấu giá đến chậm không được vào phòng đấu giá, hồ sơ của những người này được tính là không hợp lệ.

- Người tham dự phiên đấu giá không được trao đổi với cá nhân khác, không gây ồn ào, không đi lại lộn xộn, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu không có sự đồng ý của Đấu giá viên.

- Trong quá trình đấu giá những người tham dự phiên đấu giá không được sử dụng điện thoại và các thiết bị di động khác (kể cả khách mời, các thành viên trong công ty đấu giá). Đối với người vi phạm không được quyền tham dự phiên đấu giá.

13.2. Đối với Đấu giá viên:

- Điều hành phiên đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định;

- Giữ thái độ lịch sự, tôn trọng đối với người tham dự phiên đấu giá

- Giải thích và hướng dẫn các yêu cầu của người tham dự phiên đấu giá tận tình, nhanh gọn và đúng quy định của pháp luật, không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham dự phiên đấu giá;

- 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 dự phiên 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 dự phiên đấu giá không đúng quy định của pháp luật, vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

14.1. Quyền của người trúng đấu giá:

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

- Được chuyển khoản tiền đặt trước thành khoản tiền cọc và trừ vào tiền trúng đấu giá (giá chuyển nhượng).

14.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký xác nhận Biên bản đấu giá theo quy định;

- Nộp đủ tiền trúng đấu giá sau khi đã trừ khoản tiền đặt trước;

- Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng;

- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc lô đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài Chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan.

Điều 15. Các trường hợp bị truất quyền tham dự phiên đấu giá

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

b) 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;

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

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

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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 đối với tài sản đó.

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

Điều 16. Xử lý khoản tiền đặt trước

16.1. Người tham dự phiên 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 phiên đấu giá người tham dự phiên 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.

16.2. 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.

16.3. Người tham dự phiên đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham dự phiên đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản 2016; 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 2016;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản 2016;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản 2016.

Điều 17. Phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân xã Nghi Xuân, cơ quan thuế có trách nhiệm 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.

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 bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ tiền sử dụng đất trong thời hạn **30 ngày** kể từ ngày có 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 kể từ ngày công nhận 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 xã Nghi Xuân 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.

Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh chuyển toàn bộ số tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào Kho bạc Nhà nước theo hướng dẫn của UBND xã Nghi Xuân; người trúng đấu giá nộp số tiền còn lại theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã Nghi Xuân.

Điều 18. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo

18.1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định của pháp luật, Phương án đấu giá và Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định.

18.2. Đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định của pháp luật và Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

18.3. Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định của pháp luật và Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá, không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp pháp luật quy định, bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

18.4.Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy thì ngoài việc xử lý tiền đặt cọc theo quy định, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm còn bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp

giao đất ở theo Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ, cụ thể:

a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp không nộp tiền trúng đấu giá;

b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Việc xem xét, quyết định cấm tham gia đấu giá do cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật.

18.5. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt, thẩm quyền và thủ tục xử lý vi phạm hành chính về đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

18.6. Tổ chức, cá nhân có quyền phản ánh, kiến nghị, khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện liên quan đến hoạt động đấu giá theo quy định của pháp luật.

Công ty Đấu giá hợp danh Trường Thịnh có trách nhiệm tiếp nhận, xem xét và giải quyết các phản ánh, kiến nghị thuộc phạm vi trách nhiệm của mình trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được phản ánh, kiến nghị. Việc giải quyết khiếu nại, tố cáo và tranh chấp được thực hiện theo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và thời hạn do pháp luật quy định.

Điều 19. Điều khoản thi hành

Quy chế này làm cơ sở để thực hiện việc đấu giá; tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham dự phiên đấu giá thực hiện việc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất thuộc vùng quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư khu vực Bắc Cọi, thôn Nam Viên (nay là thôn Viên Lĩnh), xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, cá nhân phản ánh về Trưởng phòng Pháp chế để tổng hợp báo cáo Giám đốc Công ty xem xét, giải quyết./.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TRƯỜNG THỊNH