|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH HỒNG TÂM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 472 /QĐ-ĐGHT | *Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 10 năm 2025* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản:**

**Quyền sử dụng đất đối với 33 lô đất ở tại các vùng quy hoạch**

 **xen dắm dân cư thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền**

**GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH HỒNG TÂM**

*Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ* *Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 44/HĐ-DVĐG ngày 07/10/2025 giữa UBND xã Tiên Điền và Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm về đấu giá quyền sử dụng đất đối với 33 lô đất ở tại các vùng quy hoạch xen dắm dân cư thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền.*

 *Xét đề nghị của Trưởng phòng nghiệp vụ đấu giá,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá tài sản: Quyền sử dụng đất đối với 33 lô đất ở tại các vùng quy hoạch xen dắm dân cư thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền.

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

**Điều 3.** Trưởng các phòng: Nghiệp vụ đấu giá; Hành chính - Kế toán; các tổ chức, cá nhân có liên quan và người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:**** Như Điều 3;
* Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia (đăng tin);
* UBND xã Tiên Điền (b/c; niêm yết);
* Phòng Kinh tế UBND xã Tiên Điền

(b/c, phối hợp thực hiện);* Công ty ĐGHD Hồng Tâm (niêm yết);
* Người tham gia đấu giá;
* Lưu: VT, HSĐG.
 | **GIÁM ĐỐC****Đinh Hồng Tâm** |

|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH HỒNG TÂM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất đối với 33 lô đất ở**

**tại các vùng quy hoạch xen dắm dân cư thôn Quang Mỹ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 472 /QĐ-ĐGHT ngày 08/10/2025*

 *của Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm)*

**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 33 lô đất ở tại các vùng quy hoạch xen dắm dân cư thôn Quang Mỹ.

**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 các lô đất đấu giá:**

Quyền sử dụng đất đối với 33 lô đất ở tại các vùng quy hoạch xen dắm dân cư thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền. Cụ thể:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Lô quy hoạch** | **Số thửa** | **Diện tích (m2)** | **Giá khởi điểm (đồng)** | **Bước giá (đồng)** | **Tiền đặt trước (đồng)** | **Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng)** |
| **I** | **Quy hoạch phân lô chỉnh trang thửa đất ở dân cư tại thửa đất số 102, 106 thôn Quang Mỹ** |
| 1 | Lô số 1 | 278 | 265,1 | 1.558.788.000 | 77.000.000 | 311.757.600 | 200.000 |
| 2 | Lô số 3 | 280 | 238,3 | 1.167.670.000 | 58.000.000 | 233.534.000 | 200.000 |
| 3 | Lô số 4 | 281 | 247,5 | 1.212.750.000 | 60.000.000 | 242.550.000 | 200.000 |
| 4 | Lô số 5 | 282 | 253,6 | 1.242.640.000 | 62.000.000 | 248.528.000 | 200.000 |
| 5 | Lô số 6 | 283 | 252,5 | 1.237.250.000 | 61.000.000 | 247.450.000 | 200.000 |
| 6 | Lô số 7 | 284 | 246,8 | 1.451.184.000 | 72.000.000 | 290.236.800 | 200.000 |
| 7 | Lô số 19 | 296 | 152 | 559.360.000 | 27.000.000 | 111.872.000 | 100.000 |
| **II** | **Quy hoạch phân lô chỉnh trang vùng Cồn Trạng, thôn Quang Mỹ** |
| 8 | Lô số 15 | 676 | 192 | 806.400.000 | 40.000.000 | 161.280.000 | 100.000 |
| 9 | Lô số 16 | 673 | 192 | 806.400.000 | 40.000.000 | 161.280.000 | 100.000 |
| 10 | Lô số 17 | 672 | 192 | 806.400.000 | 40.000.000 | 161.280.000 | 100.000 |
| 11 | Lô số 18 | 669 | 192 | 806.400.000 | 40.000.000 | 161.280.000 | 100.000 |
| 12 | Lô số 19 | 668 | 192 | 806.400.000 | 40.000.000 | 161.280.000 | 100.000 |
| 13 | Lô số 20 | 665 | 192 | 806.400.000 | 40.000.000 | 161.280.000 | 100.000 |
| 14 | Lô số 29 | 654 | 208,8 | 876.960.000 | 43.000.000 | 175.392.000 | 100.000 |
| 15 | Lô số 30 | 653 | 211,5 | 888.300.000 | 44.000.000 | 177.660.000 | 100.000 |
| 16 | Lô số 31 | 652 | 215,8 | 906.360.000 | 45.000.000 | 181.272.000 | 100.000 |
| 17 | Lô số 32 | 651 | 224 | 828.800.000 | 41.000.000 | 165.760.000 | 100.000 |
| 18 | Lô số 36 | 647 | 217,1 | 911.820.000 | 45.000.000 | 182.364.000 | 100.000 |
| 19 | Lô số 37 | 646 | 210,7 | 884.940.000 | 44.000.000 | 176.988.000 | 100.000 |
| 20 | Lô số 38 | 645 | 204,3 | 858.060.000 | 42.000.000 | 171.612.000 | 100.000 |
| 21 | Lô số 39 | 644 | 197,8 | 830.760.000 | 41.000.000 | 166.152.000 | 100.000 |
| 22 | Lô số 40 | 643 | 191,4 | 803.880.000 | 40.000.000 | 160.776.000 | 100.000 |
| 23 | Lô số 41 | 642 | 211,8 | 783.660.000 | 39.000.000 | 156.732.000 | 100.000 |
| 24 | Lô số 51 | 232 | 199,1 | 836.220.000 | 41.000.000 | 167.244.000 | 100.000 |
| 25 | Lô số 52 | 321 | 191,8 | 805.560.000 | 40.000.000 | 161.112.000 | 100.000 |
| 26 | Lô số 53 | 230 | 173,2 | 727.440.000 | 36.000.000 | 145.488.000 | 100.000 |
| 27 | Lô số 55 | 228 | 193,6 | 813.120.000 | 40.000.000 | 162.624.000 | 100.000 |
| 28 | Lô số 57 | 226 | 219,6 | 922.320.000 | 46.000.000 | 184.464.000 | 100.000 |
| 29 | Lô số 58 | 225 | 232,5 | 976.500.000 | 48.000.000 | 195.300.000 | 100.000 |
| 30 | Lô số 59 | 224 | 241,6 | 1.014.720.000 | 50.000.000 | 202.944.000 | 200.000 |
| 31 | Lô số 60 | 223 | 234 | 982.800.000 | 49.000.000 | 196.560.000 | 100.000 |
| 32 | Lô số 61 | 222 | 224,6 | 943.320.000 | 47.000.000 | 188.664.000 | 100.000 |
| 33 | Lô số 62 | 220 | 267,3 | 1.122.660.000 | 56.000.000 | 224.532.000 | 200.000 |

Giá khởi điểm chưa bao gồm lệ phí trước bạ và các khoản phí và lệ phí khác theo quy định.

Người tham gia đấu giá nộp tiền hồ sơ bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số tài khoản: 0201000268899 của Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh.

**Nội dung nộp tiền hồ sơ:** Họ tên + nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản QSD đất thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền.

**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 thấp hơn giá khởi điểm của lô đất mình đăng ký. 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: 0, 1, 2,...).* 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, điều kiện tham gia đấu giá; điều kiện tổ chức phiên đấu giá; cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

**1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:** Cá nhân (sau đây gọi là người tham gia đấu giá) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 và đáp ứng điều kiện theo khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024. Không thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều này.

**2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:**

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;
2. 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;
3. 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;
4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;
5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

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

1. ***Điều kiện tham gia đấu giá:***
* Có đầy đủ thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định;
* Các thành viên trong cùng một Hộ gia đình không được tham gia đấu giá trong cùng 1 (một) lô đất;
* Đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia hợp lệ và tiền đặt trước trong thời hạn đã được quy định;
* Cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong quá trình tham gia đấu giá và sau khi trúng đấu giá;
* Chấp nhận từ mức giá khởi điểm của tài sản đấu giá;
* Người tham gia đấu 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 đấu giá không được uỷ quyền cho người khác khi người được uỷ quyền này cũng là người tham gia đấu giá trong cùng một lô đất. Một người không được uỷ quyền hoặc nhận uỷ quyền của từ 02 người trở lên để tham gia đấu giá trong cùng lô đất.
1. ***Điều kiện tổ chức phiên đấu giá:***

- Mỗi lô đất đấu giá phải có từ hai người đủ điều kiện tham gia đấu giá trở lên.

- Không thực hiện việc đấu giá đối với những lô đất đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá; Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ.

**4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

- Người tham gia đấu giá trực tiếp đến tham khảo hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá tại Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm và UBND xã Tiên Điền trong thời gian quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy chế này.

- Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm sẽ thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

**Điều 6. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá**

1. **Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:**
2. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu);
3. Quy chế cuộc đấu giá;
4. Phiếu trả giá (theo mẫu), Phong bì đựng phiếu trả giá;
5. Bản đồ Quy hoạch vùng đất đấu giá.
6. **Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:**
7. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu);
8. Bản sao Căn cước/CCCD/Hộ chiếu đang trong thời hạn sử dụng;
9. Chứng từ nộp tiền đặt trước;
10. Phiếu trả giá (theo mẫu), Phong bì đựng phiếu trả giá;
11. 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 6. 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**
2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Từ 07h30p ngày 09/10/2025 đến 17h00p ngày 24/10/2025, cụ thể:

* Từ 07h30p ngày 09/10/2025 đến 17h00p ngày 23/10/2025 *(trong giờ hành chính)* tại Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm;
* Từ 07h30p ngày 24/10/2025 đến 17h00p ngày 24/10/2025 *(trong giờ hành chính)* tại UBND xã Tiên Điền.
1. Phương thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ cho Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm sau khi đã ghi đầy đủ thông tin vào hồ sơ tham gia đấu giá, theo phương thức:

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá được bọc bằng chất liệu bảo mật và bỏ vào phong bì dán kín *(theo mẫu),* có chữ ký của người trả giá tại các mép phong bì và nộp trực tiếp cho Công ty để bỏ vào thùng đựng phiếu trả giá trong thời hạn quy định. Thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu và được bảo quản đến ngày tổ chức phiên đấu giá;

***\* Hồ sơ nộp trực tiếp cho Công ty, gồm:***

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

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu);

- Chứng từ nộp tiền đặt trước;

- Văn bản ủy quyền và bản sao Căn cước/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền tham gia đấu giá *(nếu có).*

**Lưu ý:** Người đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật thông tin trong hồ sơ, phiếu trả giá của mình.

1. **Thời gian, địa điểm xem tài sản:**
2. Thời gian: Liên tục trong 03 ngày từ ngày 15/10/2025 đến ngày 17/10/2025 *(trong giờ hành chính);*
3. Địa điểm: Tại vị trí các lô đất đấu giá thuộc vùng quy hoạch xen dắm dân cư thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền *(Ngoài thời gian xem tài sản nêu trên, người có nhu cầu xem tài sản trực tiếp liên hệ Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm để được hướng dẫn).*

Người đăng ký tham gia đấu giá nếu không xem thực tế lô đất mình đăng ký phải tự chịu trách nhiệm về hiện trạng của lô đất nếu trúng đấu giá và không được kiến nghị, khiếu nại về việc đó.

**3. Thời hạn, phương thức nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:**

1. Thời hạn: Từ 07h30p ngày 09/10/2025 đến 17h00p ngày 24/10/2025;
2. Phương thức: Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm không trực tiếp thu tiền đặt trước (bằng tiền mặt). Khách hàng nộp tiền đặt trước vào:

|  |  |
| --- | --- |
| * Tài khoản số: **0201000268899**
* Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm
* Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Hà Tĩnh.

Người tham gia đấu giá nộp đúng, đủ số tiền đặt trước theo số lô đất mình đăng ký.Nội dung nộp tiền: *“Họ và tên + nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất tại thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền”.* |   |

Không ghi thông tin số lô đất mình đăng ký vào chứng từ nộp tiền; một chứng từ nộp tiền chỉ được dùng đặt trước cho một lô đất, không nộp gộp tiền đặt trước của nhiều lô đất vào một chứng từ.

Trường hợp nộp thay phải ghi rõ họ tên của người nộp thay và họ tên của người đăng ký tham gia đấu giá.

*Ví dụ: “Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước thay cho Ông/Bà…..tham gia đấu giá QSD đất tại thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền”.*

***Lưu ý:***

* Khách hàng chỉ thực hiện quét mã QR tài khoản của Công ty trên bản có đóng dấu treo (dấu đỏ) cạnh bản QR được in tại Quy chế này. Không thực hiện quét mã QR trên các bản sao.

- Trường hợp người tham gia đấu giá chuyển khoản Internet Banking thì phải in sao lệnh chuyển tiền có đầy đủ nội dung nộp tiền.

- Tiền đặt trước của khách hàng phải báo “có” trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm trước thời điểm 17h00p ngày 24/10/2025. Khách hàng có khoản tiền đặt trước báo “có” sau thời điểm 17h00p ngày 24/10/2025 được coi là không hợp lệ và không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Trường hợp khách hàng đã thực hiện giao dịch trước thời điểm kết thúc việc nộp tiền nhưng báo “có” sau thời điểm 17h00p ngày 24/10/2025 thì phải có xác nhận của Ngân hàng nơi thực hiện giao dịch để được xem xét giải quyết.

- Các trường hợp khách hàng chuyển tiền sai số tài khoản; không ghi đúng nội dung chuyển tiền; số tiền chuyển không tương ứng với mức tiền đặt trước của lô đất đăng ký hoặc chưa có báo “có” trong tài khoản của Công ty trong thời hạn nộp tiền đều được coi là không hợp lệ.

- Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền mua tài sản; người không trúng đấu giá mà không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá thì khoản tiền đặt trước và lãi suất *(nếu có)* sẽ được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhiều lô đất có số tiền đặt trước của các lô đất bằng nhau nhưng không nộp đủ số tiền đặt trước tương ứng theo các lô đất đã đăng ký thì được xử lý như sau:

+ Trực tiếp liên hệ với Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm để thống nhất bằng văn bản về số lô mình đăng ký tham gia đấu giá chậm nhất trước 11h00p ngày 25/10/2025. Các lô còn lại không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

+ Trường hợp người tham gia đấu giá không liên hệ để thống nhất số lô đất mình đăng ký với Công ty trước 11h00p ngày 25/10/2025 thì được xem là đã nộp tiền đặt trước cho các lô đất theo số thứ tự từ thấp đến cao ở cột STT tại Điều 3 Quy chế này cho tới khi hết khoản tiền đặt trước khách hàng đã nộp. Các lô còn lại không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Người không trúng đấu giá khi nhận lại khoản tiền đặt trước phải chịu phí sử dụng dịch vụ của Ngân hàng *(nếu có)* và được khấu trừ trực tiếp trong số tiền đặt trước của người đó. Mức phí được tính theo quy định của Ngân hàng.

**5. Thời gian, địa điểm, cách thức nộp phiếu trả giá; thời gian, địa điểm niêm phong thùng phiếu; trình tự, thủ tục niêm phong, bảo quản thùng phiếu trả giá**

1. **Thời gian, địa điểm, cách thức nộp phiếu trả giá:**
* Từ 07h30p ngày 09/10/2025 đến 17h00p ngày 23/10/2025 *(trong giờ hành chính)* tại Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm;
* Từ 07h30p ngày 24/10/2025 đến 17h00p ngày 24/10/2025 *(trong giờ hành chính)* tại UBND xã Tiên Điền.
* Cách thức nộp phiếu trả giá: Khách hàng tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá trực tiếp cho Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm hoặc gửi chuyển phát nhanh qua đường bưu chính.Trường hợp nộp qua đường bưu chính thì phiếu phải được chuyển đến Công ty trước 17h00p ngày 23/10/2025 (thời gian đến được xác định theo phiếu giao của đơn vị chuyển phát); Công ty không chịu trách nhiệm về việc thất lạc phiếu trả giá của khách hàng.
1. **Thời gian, địa điểm niêm phong thùng phiếu:** Vào lúc 17h00p ngày 24/10/2025 tại Hội trường UBND xã Tiên Điền.

**c) Trình tự, thủ tục niêm phong thùng phiếu:**

- Thùng phiếu được niêm phong ngay khi kết thúc thời hạn nhận phiếu. Băng giấy niêm phong thùng phiếu có chữ ký của: Đại diện lãnh đạo UBND xã Tiên Điền; Đại diện các phòng, ban, đơn vị liên quan thuộc UBND xã Tiên Điền Công an xã Tiên Điền; Đại diện Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm và đại diện khách hàng chứng kiến việc niêm phong (nếu có).

- Hình thức niêm phong: Dán kín tất cả các cạnh và các mặt của thùng phiếu bằng băng giấy niêm phong. Các băng giấy sau khi niêm phong phải đảm bảo không bị rách, xước và được bảo vệ bằng lớp băng keo dán kín bề mặt xung quanh thùng phiếu. Việc niêm phong được lập thành Biên bản có chữ ký của các thành viên có mặt tham gia.

**d) Bảo quản thùng phiếu:** Thùng phiếu sau khi niêm phong được cất giữ, bảo quản tại UBND xã Tiên Điền.

**6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút, ngày 29/10/2025 tại Hội trường UBND xã Tiên Điền.

*(Người tham gia đấu giá phải có mặt trước giờ tổ chức phiên đấu giá 30 phút để làm thủ tục trước khi vào Hội trường).*

**CHƯƠNG III:**

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TẠI PHIÊN ĐẤU GIÁ;**

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ;**

**THỜI HẠN, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ**

**Điều 7. Nội quy phòng đấu giá**

Để bảo đảm tính trung thực, công bằng, khách quan; giữ gìn an ninh, trật tự tại phiên đấu giá nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia; Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

1. Đối với người tham gia đấu giá và tham dự phiên đấu giá
2. Chỉ những người sau đây được phép vào phòng đấu giá: Các thành viên đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá, thành viên giám sát, khách được mời tham dự phiên đấu giá; những người đủ điều kiện tham gia đấu giá; phóng viên, báo chí, truyền hình khi đến tác nghiệp phải xuất trình thẻ theo quy định.
3. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng thời gian quy định theo thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm. Trước khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước/CCCD hoặc Hộ chiếu, văn bản ủy quyền (nếu có) và ngồi đúng vị trí sắp xếp.
4. Người tham gia đấu giá không được gây ồn ào, làm mất trật tự tại phòng đấu giá. Không tự ý ra khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.
5. Trong quá trình đấu giá những người tham gia đấu giá không được sử dụng điện thoại hoặc các thiết bị di động khác để trao đổi thông đồng dìm giá. Đối với người vi phạm đã được Đấu giá viên nhắc nhở nhưng vẫn vi phạm sẽ bị xem xét và truất quyền tham gia đấu giá.
6. Đối với Đấu giá viên:
7. Điều hành phiên đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục của Luật đấu giá tài sản;
8. Luôn có thái độ lịch sự, đúng mực, tôn trọng khách hàng;
9. Phổ biến Quy chế cuộc đấu giá và giải đáp những nội dung còn chưa rõ của người tham gia đấu giá; không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham gia đấu giá;
10. 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 người tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật, để lộ thông tin người tham gia đấu giá; vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên.

**Điều 8. Trình tự, thủ tục tại phiên đấu giá**

\* ***Điểm danh, phát thẻ khách hàng:*** Người tham gia đấu giá trước khi vào phòng đấu giá được Công ty phát Thẻ khách hàng. Số ghi trên Thẻ khách hàng là mã số định danh đã được đồng bộ thông tin của từng người theo hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Thẻ khách hàng của người nào chỉ có người đó sử dụng; khách hàng khi được phát thẻ phải có trách nhiệm bảo quản thẻ của mình, không đổi thẻ cho người khác.

Trường hợp khách hàng bị mất Thẻ, phải báo ngay cho Công ty để được cấp lại. Kết thúc phiên đấu giá, trước lúc rời khỏi phòng đấu giá, khách hàng lưu ý trả lại Thẻ.

Tại phiên đấu giá, những người đủ điều kiện tham gia đấu giá hoặc người được uỷ quyền phải có mặt. Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá nhưng vắng mặt tại phiên đấu giá hoặc không có văn bản có ủy quyền hợp lệ cho người khác thì kết quả trả giá của người này sẽ không được công nhận. Khoản tiền đặt trước của người vắng mặt sẽ bị xử lý theo quy định.

***\* Điều hành phiên đấu giá:*** Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, thư ký, tổ giúp việc; khách mời tham dự phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc Quy chế cuộc đấu giá và những quy tắc ứng xử trong phòng đấu giá, giải đáp thắc mắc của khách hàng tham gia đấu giá các nội dung về trình tự, thủ tục theo Quy chế cuộc đấu giá;

**\* Trình tự, thủ tục mở niêm phong thùng phiếu**:

Tại phiên đấu giá, sau khi phổ biến Quy chế, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời người có tài sản đấu giá, những người tham gia lập, ký Biên bản niêm phong thùng phiếu và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát việc kiểm tra về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả kiểm tra thì Đấu giá viên tiến hành lập Biên bản mở niêm phong thùng phiếu ngay tại phiên đấu giá trước sự chứng kiến của toàn bộ người tham gia đấu giá và khách mời tham dự phiên đấu giá.

**\* Trình tự, thủ tục công bố giá tại phiên đấu giá:**

Sau khi mở niêm phong thùng phiếu, Đấu giá viên mời người có tài sản đấu giá và lựa chọn 03 khách hàng đại diện cho người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá (Việc lựa chọn 03 người đại diện khách hàng lên giám sát được thực hiện qua chọn số ngẫu nhiên trên màn hình máy tính).

Nội dung việc giám sát của đại diện khách hàng thực hiện như sau:

+ Chỉ những người được lựa chọn mới được lên giám sát;

+ Giám sát toàn bộ hoạt động của bộ phận kiểm phiếu (quan sát bằng mắt thường), được bố trí chổ ngồi phù hợp, vị trí dễ quan sát trong quá trình giám sát; không đi lại lộn xộn, không được can thiệp vào việc kiểm phiếu; giữ trật tự tại khu vực kiểm phiếu.

Đấu giá viên tiến hành bóc từng phiếu trả giá, tổng hợp số người tham gia đấu giá của từng lô đất; số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ. Đấu giá viên công bố giá trả cao nhất của từng lô đất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá, công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Việc công bố giá được tiến hành theo trình tự từ lô đất có số thứ tự nhỏ đến lô đất có số thứ tự lớn theo Quy chế và Thông báo đấu giá.

Trường hợp trong cùng một lô đất, có từ hai người trở lên trả giá cao nhất bằng nhau thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với lô đất đó, đấu giá viên áp dụng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá để tổ chức đấu giá tiếp giữa những người 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 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 thông qua chọn thăm “Trúng đấu giá” hoặc “Không trúng đấu giá”, người bốc được thăm có nội dung “Trúng đấu giá” là người trúng đấu giá.

Diễn biễn của phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, đại diện người có tài sản, người trúng đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá.

**Điều 9. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ**

**1. Phiếu trả giá hợp lệ:** Là phiếu do Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm phát hành, có đóng dấu treo của Công ty, khách hàng ghi đầy đủ các nội dung trên phiếu trả giá và đúng với thông tin trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; ghi rõ giá trả bằng số và chữ, giá trả bằng số và bằng chữ phải rõ ràng, trùng khớp, đúng bước giá quy định, ký và ghi rõ họ tên người trả giá. Thông tin trong phiếu chỉ được viết bằng một màu mực (không sử dụng bút chì, bút mực đỏ).

**2. Phiếu trả giá không hợp lệ:** Là phiếu không do Công ty phát hành, phiếu không ghi đầy đủ nội dung in trên phiếu, phiếu trả thấp hơn giá khởi điểm, phiếu không ghi giá trả, phiếu trả không nguyên lần bước giá, có nhiều hơn 01 phiếu trả giá trong 01 phong bì, giá trả phần số và chữ không trùng khớp, phiếu bị tẩy xóa, không rõ ràng; sử dụng mực đỏ, bút chì, nhiều màu mực trong một tờ phiếu; nộp phiếu chậm hoặc nộp tiền đặt trước chậm so với thời gian quy định.

**Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

1. Quyền:
2. Được yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
3. Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
4. Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản;
5. Các quyền khác theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật.
6. Nghĩa vụ:
7. Ký biên bản đấu giá;
8. Nộp đầy đủ, đúng thời hạn số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, thông báo nộp tiền của cơ quan thuế và các loại phí, lệ phí liên quan khác theo quy định của pháp luật;
9. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

**Điều 11. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá**

1. Người trúng đấu giá phải nộp 100% số tiền trúng đấu giá (sau khi trừ khoản tiền đặt trước đã được chuyển thành tiền đặt cọc) theo hướng dẫn của Thuế cơ sở 3 tỉnh Hà Tĩnh trong thời hạn theo quy định tại Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND xã Tiên Điền. Người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trong thời hạn quy định được coi là vi phạm nghĩa vụ của người mua được tài sản đấu giá, số tiền đặt trước của người này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.
2. Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm chuyển khoản tiền đặt trước và lãi suất (nếu có) của người trúng đấu giá vào tài khoản ngân sách Nhà nước của UBND xã Tiên Điền trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

**Điều 12. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá**

1. Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền, UBND xã Tiên Điền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.
2. Người trúng đấu giá không được thay đổi tên cho người khác sau khi được công bố trúng đấu giá. Việc chuyển quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá (nếu có) chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành mọi thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

**CHƯƠNG IV:**

**XỬ LÝ VI PHẠM; GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO**

**VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 13. Xử lý vi phạm:**

1. **Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:**
2. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản năm 2016;
4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản năm 2016;
5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật đấu giá tài sản năm 2016.
6. Bị truất quyền tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.
7. **Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá:**
8. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký và tham dự phiên đấu giá;
9. 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;
10. Cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
11. Đe dọa, cưỡng ép Đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
12. Nhận uỷ quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản (lô đất) đó; nhận uỷ quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một lô đất;
13. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá lô đất đó;
14. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

**Điều 14. Rút lại giá đã trả**

Tại phiên đấu giá, nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì lô đất đó được tổ chức đấu giá ngay sau đó và lấy giá của người trả giá liền kề làm giá khởi điểm. Đấu giá viên áp dụng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Những người đăng ký đấu giá lô đất đó đều được tham gia đấu giá, trừ người rút lại giá đã trả. Trường hợp không có người tham gia đấu giá tiếp thì lô đất đó được coi là đấu giá không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá và bị mất khoản tiền đặt trước.

**Điều 15. Từ chối kết quả trúng đấu giá**

Trường hợp khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giáthì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không đồng ý mua thì lô đất đó được coi là đấu giá không thành. Người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giásẽ bị mất khoản tiền đặt trước.

**Điều 16. Giải quyết khiếu nại, tố cáo**

1. Người tham gia đấu giá hoặc tổ chức, cá nhân có liên quan vi phạm các quy định về đấu giá tài sản như: gây rối trật tự; loan tin, phao tin trái quy định; lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm tiết lộ bí mật, hồ sơ tài liệu và thông tin hoặc có hành vi thông đồng, móc nối, gian lận, hối lộ,…thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo hành vi 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.
2. Người tham gia đấu giá, tổ chức cá nhân nếu có kiến nghị, phản ánh, khiếu nại, tố cáo liên quan đến trình tự, thủ tục phiên đấu giá thì trực tiếp gửi đơn đến Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm hoặc UBND xã Tiên Điền 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 pháp luật về khiếu nại, tố cáo và Luật đấu giá tài sản.

**Điều 17. Tổ chức thực hiện**

1. Quy chế này làm cơ sở trong việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đất đối với 33 lô vùng quy hoạch xen dắm dân cư thôn Quang Mỹ, xã Tiên Điền.
2. Các thành viên của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm; người tham gia đấu giá và tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này.
3. Quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng nghiệp vụ đấu giá của Công ty để tổng hợp trình Giám đốc Công ty xem xét, giải quyết./.

**Mọi chi tiết xin liên hệ:** Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm

Điện thoại: 094.197.5696 - 094.191.6707 - 097.286.6012

Website: daugiahongtam.com

|  |  |
| --- | --- |
|  | **GIÁM ĐỐC** |
|  | **Đinh Hồng Tâm** |