CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH NHẬT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 61/QC-ĐGMN	*Hà Tĩnh, ngày 05 tháng 11 năm 2026.*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất đối với 07 lô đất tại các khu quy hoạch đất ở dân cư: Thôn Cẩm Huy, thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 61/QĐ-QCĐGMN ngày 05 tháng 11 năm 2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật)

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 07 lô đất tại các khu quy hoạch đất ở dân cư: Thôn Cẩm Huy, thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá

1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất nêu tại Quy chế này phải đảm bảo nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật; đảm bảo tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan trong đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

2. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

Điều 3. Thông tin về các lô đất đấu giá.

3.1. Lô số, số tờ, số thửa, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ đấu giá của từng lô đất:

STT	Lô số	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (ĐVT: Đồng)	Bước giá/lần (ĐVT: Đồng)	Tiền đặt trước/lô (ĐVT: Đồng)	Tiền mua hồ sơ (Đồng/lô)
I	**Vùng Trường mầm non Cẩm Huy cũ, thôn Cẩm Huy**							
1	**Lô 1**	46	437	245.9	1,967,200,000	100,000,000	500,000,000	200,000
2	**Lô 2**	46	438	228.2	1,825,600,000	100,000,000	500,000,000	200,000
3	**Lô 3**	46	439	223.5	1,788,000,000	100,000,000	500,000,000	200,000
4	**Lô 4**	46	440	232.1	1,856,800,000	100,000,000	500,000,000	200,000

5	**Lô 5**	46	441	248.1	1,984,800,000	100,000,000	500,000,000	200,000
II	**Vùng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên cũ thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên**							
6	**Lô 1**	5	2834	204.0	3,264,000,000	150,000,000	800,000,000	200,000
7	**Lô 2**	5	2835	204.0	3,916,800,000	180,000,000	900,000,000	200,000

Giá khởi điểm của các lô đất trên chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan khác. Người trúng đấu giá phải nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật. Chi phí mua hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả lại, trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức.

3.2. Hồ sơ pháp lý của tài sản:

- Văn bản số 2980/UBND-KT ngày 27 tháng 9 năm 2026 của UBND xã Cẩm Xuyên về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng phân lô đất ở dân cư vùng Trường mầm non Cẩm Huy cũ, thôn Cẩm Huy; vùng Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên cũ thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên;

- Quyết định số 1913/QĐ-UBND ngày 08/10/2026 của UBND xã Cẩm Xuyên về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư: Thôn Cẩm Huy, thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên;

- Quyết định số 1925/QĐ-UBND ngày 10/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Cẩm Xuyên về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 07 lô đất tại các khu quy hoạch đất ở dân cư: Thôn Cẩm Huy, thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1937/QĐ-UBND ngày 13/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Cẩm Xuyên về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại vùng quy hoạch đất ở dân cư: Thôn Cẩm Huy, thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh;

- Thông báo số 3334/TB-UBND ngày 20/10/2026 của UBND xã Cẩm Xuyên về việc lựa chọn tổ chức hành nghề Đấu giá tài sản;

- Thông báo số 3520/TB-UBND ngày 01/11/2026 của UBND xã Cẩm Xuyên về việc thông báo kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

Điều 4. Đối tượng được tham gia đấu giá; đối tượng không được tham gia 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 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.

2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá:

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

- Người làm việc trong Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này.

- Người không có quyền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

1. Điều kiện tham gia đấu giá

- Có đơn xin tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật phát hành.

- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật Đấu giá tài sản năm 2024) và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Nộp đủ tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật Đấu giá tài sản năm 2024); Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ;

- Có Căn cước/căn cước công dân;

- Đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật theo thời hạn đã được niêm yết, thông báo công khai;

- Cam kết thực hiện đầy đủ quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024 và Quy chế cuộc đấu giá tài sản trong quá trình tham gia đấu giá và sau khi trúng đấu giá; đã tìm hiểu kỹ thông tin tài sản; chấp nhận giá khởi điểm.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham gia cuộc đấu giá theo đúng thời gian, địa điểm quy định tại Thông báo đấu giá tài sản; Quy chế

cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật ban hành. Khách hàng phải mang theo CC/CCCD để điểm danh khi vào phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá; việc ủy quyền thực hiện bằng Văn bản ủy quyền và được công chứng theo quy định; người ủy quyền phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về sự uỷ quyền đó. Văn bản uỷ quyền phải được nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật chậm nhất 15 phút sau khi khai mạc buổi công bố giá. Người được ủy quyền khi đến tham gia đấu giá phải mang theo CC/CCCD (người được ủy quyền chỉ được đại diện cho một khách hàng 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).

- Một (01) bộ hồ sơ chỉ được tham gia đấu giá cho 01 (một) lô đất. Trường hợp khách hàng muốn tham gia đấu giá nhiều lô đất thì phải mua số bộ hồ sơ tương ứng và phải nộp đủ số tiền đặt trước tương ứng số bộ hồ sơ đăng ký mua.

- Các thành viên trong một hộ gia đình; Vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột không được tham gia đấu giá cùng một lô đất.

- Trường hợp đã hết thời hạn đăng ký mà lô đất 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 thì lô đất đó đấu giá không thành.

2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

- Quy chế cuộc đấu giá;

- Phiếu trả giá;

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

3. Hồ sơ tham gia đấu giá

Hồ sơ tham gia đấu giá gồm các loại giấy tờ:

+ Phiếu trả giá;

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu Công ty phát hành;

+ Bản sao CC/CCCD;

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước;

+ Văn bản uỷ quyền (nếu có).

Lưu ý: Phiếu trả giá được cho vào phong bì dán kín và bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định. Các giấy tờ còn lại nộp trực tiếp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật.

Người đăng ký tham gia đấu giá cam kết chịu trách nhiệm về việc bảo mật thông tin trong phiếu trả giá của mình.

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ, đúng các thông tin trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá, có ký và ghi rõ họ tên. Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá là những hồ sơ thiếu một trong các loại giấy tờ nêu trên hoặc số tiền đặt trước có giá trị nhỏ hơn số tiền đã quy định của từng lô đất; nộp tiền, nộp hồ sơ chậm so với thời gian quy định; Phiếu đăng ký tham gia đấu giá thiếu một trong các thông tin: họ, tên người tham gia đấu giá, số lô đất đấu giá, vùng quy hoạch, phiếu không ký, ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá.

Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật 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. Tiền đặt trước:

Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật không thu trực tiếp tiền đặt trước bằng tiền mặt của người tham gia đấu giá. Khách hàng nộp tiền đặt trước vào tài khoản số: **5200438887** tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Hà Tĩnh. Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật.

Khi nộp tiền đặt trước, người tham gia đấu giá chỉ ghi nội dung: ***{"Họ và tên người đăng ký tham gia đấu giá"*** nộp tiền đặt trước đấu giá Quyền sử dụng đất tại xã Cẩm Xuyên} mà không ghi rõ tham gia đấu giá lô đất nào. ***Ví dụ: Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước đấu giá Quyền sử dụng đất tại xã Cẩm Xuyên.*** 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).

Lưu ý:

*- Khoản tiền đặt trước phải được xác định có trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật chậm nhất đến **17h00 ngày 25/11/2026.***

- Khách hàng phải nộp đúng, đủ số tiền đặt trước quy định đối với từng lô đất mà mình đăng ký tham gia đấu giá.

- Trường hợp khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nhiều lô đất (có số tiền đặt trước bằng nhau) đã nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá vào thùng phiếu nhưng không nộp đủ số tiền đặt trước tương ứng với các lô đất đã đăng ký thì được coi như khách hàng tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước cho các lô đất theo số thứ tự từ thấp đến cao ở cột STT tại Thông báo đấu giá số 61/TB-ĐGMN ngày 25/11/2026 do Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật ban hành cho tới khi hết khoản tiền đặt trước khách hàng đã nộp và không đủ điều kiện tham gia đấu giá đối với các lô đất còn lại mà khách hàng đã đăng ký.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật có trách nhiệm

trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá. Trong trường hợp người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước sau thời gian trên là hoàn toàn tự nguyện.

Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người không trúng đấu giá (trong trường hợp chuyển khoản) được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó. Phí chuyển tiền của người trúng đấu giá do người trúng đấu giá chịu.

Điều 7. Nội quy trong phòng đấu giá

1. Đối với người tham gia đấu giá và tham dự phiên đấu giá:

a) Chỉ những người sau đây được phép vào phòng đấu giá: Các thành viên phụ trách cuộc đấu giá, tổ giúp việc, khách được mời tham dự cuộc đấu giá; những người đã nộp đơn và đủ điều kiện tham gia đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng thời gian quy định theo thông báo của tổ chức đấu giá tài sản. Trước khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình Căn cước/Căn cước công dân, văn bản ủy quyền (nếu có) và ngồi đúng vị trí sắp xếp.

c) Sau khi khai mạc buổi công bố giá 15 phút, những người tham gia đấu giá đến chậm không được vào phòng đấu giá.

d) Người tham gia 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; không được sử dụng điện thoại và các phương tiện thông tin liên lạc khác.

e) Phóng viên, báo chí, truyền hình khi đến tác nghiệp phải xuất trình thẻ, giấy giới thiệu ghi cụ thể nội dung buổi làm việc và phải được sự đồng ý của đại diện

công ty, khi vào tham gia cuộc đấu giá phải tuân theo nội quy phòng đấu giá, quy chế cuộc đấu giá của công ty đã đề ra.

2. Đối với đấu giá viên:

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 tận tình, nhanh gọn và đúng quy định của pháp luật, không được gây phiền hà, sách nhiễu đối với người tham gia đấu giá;

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

Điều 8. Xử lý vi phạm trong quá trình đấu giá

1. Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá nếu vi phạm một trong những quy định sau:

- Người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

- Các trường hợp bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

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

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

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

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

+ 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.

2. Xử lý tiền đặt trước:

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

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung một số điều năm 2024;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung một số điều năm 2024.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung một số điều năm 2024.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung một số điều năm 2024.

Số tiền đặt trước trong các trường hợp trên thuộc về người có tài sản đấu giá.

Điều 9. Kế hoạch đấu giá:

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Từ 07 giờ 30 phút ngày 06/11/2026 đến 11 giờ 30 phút ngày 25/11/2026 tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật, địa chỉ: Số 40 đường Đặng Dung, phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh.

Từ 07 giờ 30 phút ngày 06/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026 tại Trụ sở UBND xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

- Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ ngày 11/11/2026 đến ngày 13/11/2026 tại các khu quy hoạch đất ở dân cư: Thôn Cẩm Huy, thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

Khách hàng có nhu cầu xem tài sản liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật để được hướng dẫn.

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 06/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026.

Hình thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng nộp tiền đặt trước vào tài khoản số: STK: **5200438887** tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Hà Tĩnh. Tên tài khoản: **Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật.**

Hoặc quét theo mã QR: ⟶

- ***Thời gian, địa điểm bỏ phiếu vào thùng phiếu:*** Từ 14 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026 tại Hội trường UBND xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

- ***Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá:*** Vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 30/11/2026 tại Hội trường UBND xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TIẾN HÀNH ĐẤU GIÁ

Điều 10. Hình thức, phương thức và trình tự thủ tục đăng ký tham gia đấu giá

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

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Trình tự, thủ tục tham gia đấu giá

Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được nộp trực tiếp và bỏ vào thùng phiếu theo đúng thời gian quy định. Người đăng ký tham gia đấu giá cam kết chịu trách nhiệm về việc bảo mật thông tin trong phiếu trả giá của mình.

Thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu, băng giấy niêm phong thùng phiếu phải có chữ ký của đại diện UBND xã Cẩm Xuyên; chữ ký của Công an xã Cẩm Xuyên (nếu có); chữ ký, con dấu của Đại diện Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật và đại diện khách hàng chứng kiến việc niêm phong (nếu có).

Thùng phiếu sau khi được niêm phong sẽ được diện UBND xã Cẩm Xuyên hoặc Công an xã Cẩm Xuyên bảo quản.

Điều 11. Trình tự, thủ tục tiến hành buổi công bố giá

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; các khách mời tham dự cuộc đấu giá, công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; phát số cho người tham gia đấu giá; đọc Quy chế cuộc đấu giá và những quy tắc ứng xử trong phòng đấu giá, giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm,

yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ, giải đáp thắc mắc của khách hàng tham gia đấu giá nếu có.

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

Công bố người có phiếu trả giá hợp lệ, cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá là người trúng đấu giá.

Tại buổi công bố giá những người đăng ký tham gia đấu giá phải có mặt, trường hợp vắng mặt thì phải có văn bản ủy quyền cho người khác theo quy định của pháp luật. Trường hợp khách hàng không có mặt tại buổi công bố giá thì không bóc phong bì đựng phiếu trả giá của người đó; phiếu trả giá của người đó không được xem là giá đã trả tại buổi công bố giá; số tiền đặt trước trong trường hợp này sẽ bị xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung năm 2024.

Trường hợp thửa đất có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất và hợp lệ thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất và hợp lệ đối với thửa 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.

Việc tổ chức đấu giá tiếp này thực hiện đấu giá bằng hình thức: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo quy định tại khoản 2, Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi bổ sung một số điều năm 2024; phương thức trả giá lên và có áp dụng bước giá theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 Quy chế này. Giá khởi điểm để đấu giá tiếp là giá cao nhất đã trả. 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. Trường hợp khi tổ chức đấu giá tiếp, nếu tất cả các phiếu đều không hợp lệ thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên công bố người bốc trúng thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên công bố người bốc trúng thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

Điều 12. Phiếu trả giá hợp lệ; phiếu trả giá không hợp lệ; cách ghi phiếu trả giá.

1. Phiếu trả giá không hợp lệ là: phiếu không phải do Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật phát hành; phiếu trả thấp hơn giá khởi điểm đối với lô đất đó, phiếu không trả giá; giá trả phần số và chữ bị tẩy xóa, không đọc được, không trùng khớp; phiếu trả không nguyên lần bước giá; trả giá lô đất không có trong thông báo đấu giá, phiếu trả sai lô (so với đơn đăng ký tham gia đấu giá), hoặc có nhiều hơn 01 phiếu trả giá cùng 01 lô đất của 01 khách hàng; có phiếu trả giá nhưng không nộp hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá; phiếu thiếu các thông tin (bao gồm: họ, tên người tham gia đấu giá, ký hiệu lô đất đấu giá (lô đất số), vùng quy hoạch, giá trả (bằng số và bằng chữ), phiếu không ký, ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá.

2. Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu không thuộc một trong các trường hợp phiếu không hợp lệ theo quy định tại mục 1 Điều này.

3. Cách ghi phiếu trả giá: Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin trên phiếu trả giá đã quy định. Bao gồm các nội dung: Họ tên người tham gia đấu giá; Số CC/CCCD, ngày cấp, nơi cấp; địa chỉ (ghi theo địa chỉ thường trú được cập nhật trên VNeID); thông tin người được ủy quyền (nếu có); thông tin lô đất khách hàng đăng ký tham gia đấu giá (bao gồm: lô số, diện tích, giá khởi điểm, vùng quy hoạch); Giá đấu giá: Khách hàng tham gia đấu giá phải trả giá bằng số nguyên lần bước giá (tức là giá trả bằng: giá khởi điểm cộng với nguyên lần bước giá, ví dụ: Giá khởi điểm của lô đất + 01 bước giá hoặc + 02 bước giá hoặc + 03 bước giá…), ghi rõ giá trả bằng số và bằng chữ, giá trả bằng số và bằng chữ phải rõ ràng, trùng khớp, đúng bước giá quy định, có ghi ngày, tháng năm viết phiếu; ký và ghi rõ họ tên người trả giá.

Điều 13. Trường hợp rút lại giá đã trả

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp.

Điều 14. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp sau 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 giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước

ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản 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 chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền:

- 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 trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

2. Nghĩa vụ:

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

- Nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND xã Cẩm Xuyên;

- 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 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 phê duyệt;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định 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 16. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá

Người trúng đấu giá phải nộp số tiền trúng đấu giá (sau khi đã trừ khoản tiền đặt trước) theo hướng dẫn tại quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 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 Chủ tịch UBND xã Cẩm Xuyên hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Điều 17. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, UBND xã Cẩm Xuyên có trách nhiệm 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. 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 III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Trách nhiệm của các bên.

1. Bên đơn vị có tài sản đấu giá:

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

- Chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá.

2. Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật

- Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật không chịu trách nhiệm về tính pháp lý của các vấn đề có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá;

- Thực hiện việc thông báo công khai, niêm yết việc đấu giá tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn các nội dung, trình tự, thủ tục đấu giá cho khách hàng có nhu cầu. Tổ chức bán, thu hồ sơ và tổ chức cuộc đấu giá;

- Cung cấp đủ hồ sơ, tài liệu sau phiên đấu giá để UBND xã Cẩm Xuyên phê duyệt kết quả trúng đấu giá;

- Phối hợp với UBND xã Cẩm Xuyên thông báo khách hàng trúng đấu giá nộp tiền đúng thời hạn quy định.

Điều 19. Xử lý vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo đúng thời hạn quy định thì kết quả đấu giá lô đất đó bị huỷ bỏ, tiền đặt trước nộp ngân sách Nhà nước. Nếu có hành vi cản trở, chống đối hoặc các hành vi vi phạm khác thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích; chấp hành các quy định về quản lý đô thị, quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai và bảo vệ môi trường; người vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Người tham gia đấu giá nếu có khiếu nại, tố cáo phải làm đơn gửi Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật để được xem xét, giải quyết theo quy định hiện hành.

Điều 20. Điều khoản thi hành

Quy chế này làm cơ sở để Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật; các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá thực hiện việc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 07 lô đất tại các khu quy hoạch đất ở dân cư: Thôn Cẩm Huy, thôn Gia Hội, xã Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, tổ chức, cá nhân phản ánh về Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật xem xét, giải quyết./.

GIÁM ĐỐC



Trần Văn Lợi