CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH NHẬT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 52/QĐ-ĐGMN	*Hà Tĩnh, ngày 28 tháng 10 năm 2026.*

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 18 lô đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh (Lần 2)

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH NHẬT

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật đất đai 2024; Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/06/2025 của Bộ Nông nghiệm và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của BTC hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của Pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị quyết số: 66.11/2026/NĐ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị Quyết 176/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh về việc Quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 46/2026/QĐ-UBND ngày 01/07/2026 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 1807/QĐ-UBND của UBND huyện Cẩm Xuyên về việc phê duyệt quy hoạch xen ghép đất ở dân cư tại vùng nhà anh Thuận, thôn 1, vùng Nhà văn hóa thôn 3 cũ, xã Cẩm Lĩnh, huyện Cẩm Xuyên; Quyết định số 6125/QĐ-UBND

ngày 10/8/2023 của UBND huyện Cẩm Xuyên về việc phê duyệt quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại vùng Đồng Cò, thôn 4, xã Cẩm Lĩnh, huyện Cẩm Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 1075/QĐ-UBND ngày 28/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Cẩm Trung về việc phê duyệt Phương án bán đấu giá quyền sử dụng 20 lô 2 đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 28/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Cẩm Trung về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 lô đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ Thông báo số 2436/TB-UBND ngày 29/9/2026 của UBND xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh thông báo về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Căn cứ Thông báo số 2518/TB-UBND ngày 05/10/2026 của UBND xã Cẩm Trung về kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 05/10/2026 của UBND xã Cẩm Trung về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 25/HĐDV-ĐGMN ngày 05 tháng 10 năm 2026 ký giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật với UBND xã Cẩm Trung, Hà Tĩnh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 18 lô đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh.

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

Điều 3. Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật, tổ chức và cá nhân liên quan và những người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- UBND xã Cẩm Trung;
- Như Điều 3;
- Lưu HS, VT.

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH NHẬT

Trần Đình Lợi

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MINH NHẬT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 52/QC-ĐGMN	*Hà Tĩnh, ngày 28 tháng 10 năm 2026.*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ *(Lần 2)*

Quyền sử dụng đất đối với 18 lô đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 52/QĐ-QCĐGMN ngày 28 tháng 10 năm 2026 của Giám đốc 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 18 lô đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, 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. Ký hiệu, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước và chi phí mua hồ sơ của từng lô đất:

STT	Lô số	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m^2)	Giá trị khởi điểm lô đất (đồng/lô)	Bước giá/lần (ĐVT: đồng)	Tiền đặt trước/lô (ĐVT: đồng)	Tiền mua hồ sơ (Đồng/lô)	Ghi chú
I. Vùng quy hoạch Nhà văn hóa thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh)									
1	**1**	695	52	282,4	988.400.000	40.000.000	300.000.000	100.000	
2	**3**	697	52	276,9	969.150.000	39.000.000	290.000.000	100.000	
3	**4**	698	52	286,9	1.004.150.000	41.000.000	300.000.000	200.000	

STT	Lô số	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m^2)	Giá trị khởi điểm lô đất (đồng/lô)	Bước giá/lần (ĐVT: đồng)	Tiền đặt trước/lô (ĐVT: đồng)	Tiền mua hồ sơ (Đồng/lô)	Ghi chú
II. Vùng quy hoạch Đồng Cò thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh)									
1	**1**	345	58	248,8	870.800.000	40.000.000	261.000.000	100.000	
2	**2**	346	58	243,8	853.300.000	40.000.000	255.000.000	100.000	
3	**3**	347	58	243,7	852.950.000	40.000.000	255.000.000	100.000	
4	**4**	348	58	243,7	852.950.000	40.000.000	255.000.000	100.000	
5	**5**	350	58	279,8	979.300.000	45.000.000	290.000.000	100.000	
6	**6**	351	58	288,9	1.011.150.000	50.000.000	300.000.000	200.000	
7	**7**	352	58	292,6	1.024.100.000	50.000.000	305.000.000	200.000	
8	**8**	353	58	296	1.036.000.000	50.000.000	310.800.000	200.000	
9	**11**	305	58	253,8	1.218.240.000	49.000.000	360.000.000	200.000	Bám 2 mặt đường
10	**18**	339	58	273,4	1.148.280.000	46.000.000	340.000.000	200.000	Bám 2 mặt đường
11	**19**	340	58	253	885.500.000	36.000.000	260.000.000	100.000	
12	**20**	341	58	253	885.500.000	36.000.000	260.000.000	100.000	
13	**21**	342	58	253	885.500.000	36.000.000	260.000.000	100.000	
14	**22**	343	58	253	885.500.000	36.000.000	260.000.000	100.000	
15	**23**	344	58	268,1	1.126.020.000	46.000.000	340.000.000	200.000	Bám 2 mặt đường
Tổng 18 lô				**4.785,0**	**19.452.390.000**				

Giá khởi điểm các lô đất trên chưa bao gồm các loại thuế, phí, các nghĩa vụ tài chính khác. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp các loại thuế, phí, các nghĩa vụ tài chính khác mà pháp luật quy định người trúng đấu giá phải nộp liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng, sở hữu tài sản.

3.2. Hồ sơ pháp lý

- Căn cứ Quyết định số 1807/QĐ-UBND của UBND huyện Cẩm Xuyên về việc phê duyệt quy hoạch xen ghép đất ở dân cư tại vùng nhà anh Thuận, thôn 1,

vùng Nhà văn hóa thôn 3 cũ, xã Cẩm Lĩnh, huyện Cẩm Xuyên; Quyết định số 6125/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND huyện Cẩm Xuyên về việc phê duyệt quy hoạch phân lô đất ở dân cư tại vùng Đồng Cò, thôn 4, xã Cẩm Lĩnh, huyện Cẩm Xuyên;

- Căn cứ Quyết định số 1075/QĐ-UBND ngày 28/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Cẩm Trung về việc phê duyệt Phương án bán đấu giá quyền sử dụng 20 lô 2 đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh;

- Căn cứ Quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 28/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Cẩm Trung về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 18 lô đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh.

- Căn cứ Thông báo số 2436/TB-UBND ngày 29/9/2026 của UBND xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh thông báo về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Căn cứ Thông báo số 2518/TB-UBND ngày 05/10/2026 của UBND xã Cẩm Trung về kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

- Căn cứ Quyết định số 1116/QĐ-UBND ngày 05/10/2026 của UBND xã Cẩm Trung về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

Điều 4. Người được tham gia đấu giá; người không được tham gia đấu giá

1. Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1, Điều 119 và khoản 4, Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024; không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2024; 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. Những người sau đây 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

- Người tham gia đấu giá phải mua, nộp hồ sơ hợp lệ, nộp tiền đặt trước, phiếu trả giá theo quy định của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật.

- 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.

- Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước, phí mua hồ sơ đấu giá trong thời hạn quy định theo Thông báo của Công ty; không thuộc một trong các trường hợp không được tham gia đấu giá theo quy định.

- 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. Hợp đồng 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, hợp đồng 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 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, ký hiệu (tên) lô đất đấu giá, 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 **1013789789** tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Tĩnh (Vietcombank). 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 Trung} 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 Trung.*** 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 12/11/2026.***

- 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 52/TB-ĐGMN ngày 28/10/2026 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 chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc 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 29/10/2026 đến 11 giờ 30 phút ngày 12/11/2026 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 29/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2026 tại Trụ sở UBND xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh.

- Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ ngày 02/11/2026 đến ngày 04/11/2026 tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, 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 29/10/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2026.

- Thời gian, địa điểm bỏ phiếu vào thùng phiếu: Từ 14 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2026 tại Hội trường UBND xã Cẩm Trung, tỉnh Hà Tĩnh.

- Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá: Vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 17/11/2026 tại Hội trường UBND xã Cẩm Trung, 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 Trung; chữ ký của Công an xã Cẩm Trung (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 Công an xã Cẩm Trung 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 cao nhất (ít nhất bằng giá khởi điểm), hợp lệ 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 (tên) lô đất đấu giá, vùng quy hoạch, giá trả), 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: số lô, 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 + 0 bước giá hoặc + 01 bước giá hoặc + 02 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 Trung;

- 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 thời hạn quy định, cơ quan thuế có trách nhiệm gửi thông báo đến phòng Kinh tế trình Chủ tịch UBND xã Cẩm Trung 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 Trung 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 Trung phê duyệt kết quả trúng đấu giá;

- Phối hợp với UBND xã Cẩm Trung 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.

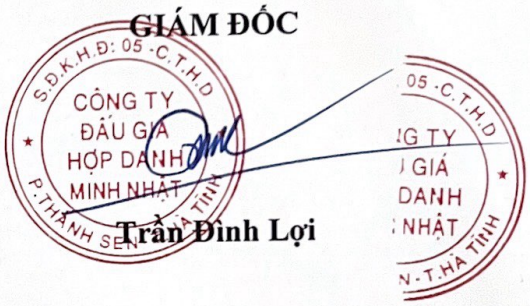
3. Người tham gia đấu giá nếu có khiếu nại, tố cáo phải làm đơn gửi Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật để được xem xét, giải quyết theo quy định hiện hành.

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 18 lô đất tại các vùng quy hoạch đất ở dân cư vùng Nhà văn hóa cũ thôn 3 (nay là thôn Nam Lĩnh) và vùng Đồng Cò, thôn 4 (nay là thôn Trung Lĩnh) xã Cẩm Trung, 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 Đình Lợi