CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH HỒNG TÂM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 627/QĐ-ĐGHT	*Hà Tĩnh, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá QSD đối với 04 lô đất dôi dư tại khu TĐC thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân thuộc dự án đường tránh ngập lũ thành phố Hà Tĩnh - Kẻ Gỗ - Hương Khê và 05 lô đất dôi dư tại khu TĐC thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh thuộc khu TĐC dự án đường ven biển Thạch Khê - Vũng Áng

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 52/2026/HĐ-DVĐGTS ngày 31/10/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân thuộc dự án đường tránh ngập lũ thành phố Hà Tĩnh - Kẻ Gỗ - Hương Khê và 05 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh thuộc khu tái định cư dự án đường ven biển Thạch Khê - Vũng Áng;

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 quyền sử dụng đất đối với 04 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân thuộc dự án đường tránh ngập lũ thành phố Hà Tĩnh - Kẻ Gỗ - Hương Khê và 05 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh thuộc khu tái định cư dự án đường ven biển Thạch Khê - Vũng Áng.

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

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 căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (đăng tin);
- Trung tâm PTQĐ tỉnh Hà Tĩnh (niêm yết);
- UBND xã Thạch Xuân (niêm yết, phối hợp thực hiện);
- UBND xã Đồng Tiến (niêm yết, phối hợp thực hiện);
- Công ty ĐGHD Hồng Tâm (niêm yết);
- Giám đốc Công ty;
- 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

QSD đối với 04 lô đất dôi dư tại khu TĐC thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân thuộc dự án đường tránh ngập lũ TP Hà Tĩnh - Kẻ Gỗ - Hương Khê và 05 lô đất dôi dư tại khu TĐC thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh thuộc khu TĐC dự án đường ven biển Thạch Khê - Vũng Áng

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 627/QĐ-ĐGHT ngày 03/11/2026 của 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 nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đối với 04 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân thuộc dự án đường tránh ngập lũ thành phố Hà Tĩnh - Kẻ Gỗ - Hương Khê và 05 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh thuộc khu tái định cư dự án đường ven biển Thạch Khê - Vũng Áng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

2. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.

3. Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 3. 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. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

CHƯƠNG II:
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1. Người có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hà Tĩnh

Địa chỉ: Số 39, đường Lê Khôi, phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm

Địa chỉ: Số 93, đường Nguyễn Xí, phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh

Điều 5. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất đối với 04 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân thuộc dự án đường tránh ngập lũ thành phố Hà Tĩnh - Kẻ Gỗ - Hương Khê và 05 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh thuộc khu tái định cư dự án đường ven biển Thạch Khê - Vũng Áng.

Tổng giá khởi điểm: 16.726.252.000 đồng *(Bằng chữ: Mười sáu tỷ, bảy trăm hai mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn đồng chẵn).*

1. Thông tin về các lô đất đấu giá. Cụ thể:

TT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng)
I	**Khu tái định cư thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân thuộc dự án đường tránh ngập lũ thành phố Hà Tĩnh - Kẻ Gỗ - Hương Khê**					
1	26	200	900.000.000	36.000.000	400.000.000	100.000
2	15	200	900.000.000	36.000.000	400.000.000	100.000
3	12	200	3.606.400.000	145.000.000	1.800.000.000	200.000
4	11	200	3.606.400.000	145.000.000	1.800.000.000	200.000
II	**Khu tái định cư thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh thuộc khu tái định cư dự án đường ven biển Thạch Khê - Vũng Áng**					
1	18	317,4	1.491.780.000	60.000.000	700.000.000	200.000
2	17	318,4	1.496.480.000	60.000.000	700.000.000	200.000
3	16	318,4	1.496.480.000	60.000.000	700.000.000	200.000
4	15	318,2	1.495.540.000	60.000.000	700.000.000	200.000
5	14	307,3	1.733.172.000	70.000.000	700.000.000	200.000

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

2. Thời gian, phương thức nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

a) Đối với tiền hồ sơ:

- Thời gian nộp: Từ 07h30p ngày 04/11/2026 đến 17h00p ngày 18/11/2026;
- Khách hàng mua hồ sơ tham gia đấu giá có thể nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm.
- Trường hợp chuyển khoản, nội dung nộp tiền hồ sơ ghi rõ: *"Họ tên + nộp tiền mua hồ sơ đấu giá QSDĐ tái định cư"*

b) Đối với tiền đặt trước:

- Thời gian nộp: Từ 07h30p ngày 04/11/2026 đến 17h00p ngày 18/11/2026;
- Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm không thu tiền đặt trước bằng tiền mặt.
- Nội dung nộp tiền đặt trước ghi rõ: *"Họ tên + nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ tái định cư"*

- Trường hợp nộp thay tiền đặt trước phải ghi rõ họ tên của người nộp thay và họ tên của người đăng ký tham gia đấu giá. *Ví dụ: "Họ tên + nộp tiền đặt trước thay cho Ông/Bà.....tham gia đấu giá QSDĐ tái định cư".*

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá phải báo "có" trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm chậm nhất là 17h00p ngày 18/11/2026. Người tham gia đấu giá có khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước báo "có" trong tài khoản Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm sau 17h00p ngày 18/11/2026 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 18/11/2026 thì phải có xác nhận thời điểm giao dịch của Ngân hàng nơi khách hàng mở tài khoản để được xem xét giải quyết.

- 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 xem là đã nộp tiền đặt trước cho các lô đất theo thứ tự từ lô số thấp đến lô số cao hơn cho tới khi hết khoản tiền đặt trước đã nộp. Các lô còn lại không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Các trường hợp khách hàng chuyển tiền sai số tài khoản; không ghi 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.

- 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.

Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm theo hướng dẫn sau:

- Số tài khoản: **3302218899**
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh (Vietcombank)
- Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm.

Lưu ý:

- Khách hàng chỉ thực hiện quét QR tài khoản của Công ty trên bản có đóng dấu treo (dấu đỏ) cạnh bản QR;
- Trường hợp người tham gia đấu giá chuyển khoản qua Internet Banking thì phải có in sao lệnh chuyển tiền (có đầy đủ nội dung nộp tiền).

Vietcombank

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH HỒNG TÂM

CONG TY DAU GIA HOP DANH HONG TAM
Số tài khoản: 3302218899

Điều 6. 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; không trả thấp hơn giá khởi điểm đã thông báo; khi trả giá có thêm bước giá thì phải trả nguyên lần bước giá.

Ví dụ: Giá khởi điểm + 1 bước giá; giá khởi điểm + 2 bước giá; giá khởi điểm + n bước giá *(n là số tự nhiên)*.

Những phiếu trả giá không ghi đầy đủ thông tin, sai hướng dẫn này đều là những phiếu không hợp lệ.

Điều 7. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

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

b) Quy chế cuộc đấu giá;

c) Phiếu trả giá (theo mẫu), Phong bì đựng phiếu trả giá;

d) Bản đồ Quy hoạch 1/500 vùng đất đấu giá.

e) Giấy tờ pháp lý của tài sản.

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

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

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

c) Chứng từ nộp tiền đặt trước;

d) Phiếu trả giá (theo mẫu), Phong bì đựng phiếu trả giá;

e) Văn bản ủy quyền và Căn cước/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.

- Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phiên đấu giá thì giấy ủy quyền phải ghi rõ nội dung, thời gian ủy quyền (bản chính) và được UBND xã, phường hoặc Văn phòng Công chứng chứng thực.

Điều 8. Thời gian, địa điểm tham khảo, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Phương thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07h30p ngày 04/11/2026 đến 17h00p ngày 18/11/2026, cụ thể:

- Từ 07h30p ngày 04/11/2026 đến 11h30p ngày 18/11/2026 *(trong giờ hành chính)* tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm.

- Từ 13h30p đến 17h00p ngày 18/11/2026 *(trong giờ hành chính)* tại hội trường UBND xã Thạch Xuân (đối với 04 lô đất dôi dư tại khu TĐC thôn Thạch Điền) và tại hội trường UBND xã Đồng Tiến (đối với 05 lô đất dôi dư tại khu TĐC thôn Tây Tiến).

2. 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. Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm bố trí 02 thùng đựng hồ sơ riêng biệt.

a) Thùng số 01: Dùng để tiếp nhận và bảo quản hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Thành phần hồ sơ 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 của người được ủy quyền tham gia đấu giá *(nếu có)*.

Sau khi kết thúc thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Công ty sẽ tiến hành mở thùng để kiểm tra, rà soát hồ sơ xác định điều kiện của người tham gia đấu giá.

b) Thùng số 02: Dùng để tiếp nhận và bảo quản phiếu trả giá của người tham gia đấu giá.

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.

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.***

Điều 9. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Liên tục trong 03 ngày từ ngày 10/11/2026 đến 17h00p ngày 12/11/2026 *(trong giờ hành chính)* tại vị trí các lô đất đấu giá thuộc khu tái định cư thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân và khu tái định cư thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh.

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.

Những người không có nhu cầu đi xem tài sản thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về số lượng, chất lượng, thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá và những người này không có quyền khiếu nại sau này về chất lượng tài sản.

Điều 10. 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:

a) Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá:

- Từ 07h30p ngày 04/11/2026 đến 11h30p ngày 18/11/2026 *(trong giờ hành chính)* tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm.
- Từ 13h30p đến 17h00p ngày 18/11/2026 *(trong giờ hành chính)* tại hội trường UBND xã Thạch Xuân (đối với 04 lô đất dôi dư tại khu TĐC thôn Thạch Điền) và tại hội trường UBND xã Đồng Tiến (đối với 05 lô đất dôi dư tại khu TĐC thôn Tây Tiến).

b) 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 trong thời hạn quy định.

2. Thời gian, địa điểm niêm phong thùng phiếu:

- Đối với 04 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Thạch Điền: Vào lúc 17h00p ngày 18/11/2026 tại hội trường UBND xã Thạch Xuân.

- Đối với 05 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Tây Tiến: Vào lúc 17h00p ngày 18/11/2026 tại hội trường UBND xã Đồng Tiến.

3. Trình tự, thủ tục niêm phong, bảo quản thùng phiếu trả giá

- 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hà Tĩnh; Đại diện các phòng, ban, đơn vị liên quan thuộc UBND xã; Đại diện Công an xã (nếu có); Đại diện Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm và đại diện người tham gia đấu giá 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.

- Bảo quản thùng phiếu trả giá:

+ Đối với thùng đựng phiếu trả giá của 04 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Thạch Điền sau khi niêm phong được giao cho UBND xã Thạch Xuân hoặc Công an xã Thạch Xuân cất giữ, bảo quản.

+ Đối với thùng đựng phiếu trả giá của 05 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Tây Tiến sau khi niêm phong được giao cho UBND xã Đồng Tiến hoặc Công an xã Đồng Tiến cất giữ, bảo quản.

Trường hợp UBND xã hoặc Công an xã từ chối nhận việc cất giữ, bảo quản thì thùng phiếu sẽ do Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm cất giữ, bảo quản.

Điều 11. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút, ngày 21/11/2026 tại Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm. Địa chỉ: Số 93, đường Nguyễn Xí, phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh.

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

Điều 12. Đối tượng, điều kiện 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, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

- Không thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản hoặc bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

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

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc 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.

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản uỷ quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

e) 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:

a) Điều kiện tham gia đấu giá:

- Có đầy đủ thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định;

- Cam kết sử dụng đất đúng mục đích và chấp hành các quy định về quản lý quy hoạch, xây dựng, quản lý đất đai, bảo vệ môi trường;

- 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.

b) 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, tại UBND xã Thạch Xuân và tại UBND xã Đồng Tiến trong thời gian quy định tại 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 13. 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, 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.

CHƯƠNG III:
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TẠI PHIÊN ĐẤU GIÁ;
HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

Điều 14. Nội quy phòng đấu giá

Để bảo đảm tính trung thực, công bằng, khách quan; giữ gìn an ninh, trật tự tại cuộc 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. Đại diện tổ chức, cá nhân có liên quan khi đến phòng đấu giá phải chấp hành nghiêm túc các quy định về đấu giá tài sản và các quy định tại Nội quy này.

2. Chỉ những người sau đây được phép vào phòng đấu giá:

- Các thành viên phụ trách cuộc đấu giá; Tổ thư ký giúp việc; khách được mời tham dự chứng kiến cuộc đấu giá.

- Những người đã đủ điều kiện tham gia đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá phải mang theo Căn cước/CCCD để xuất trình trước khi vào phòng đấu giá.

Người được ủy quyền tham gia đấu giá phải có Hợp đồng ủy quyền và Căn cước/CCCD đang trong thời hạn có hiệu lực.

4. Người tham gia đấu giá và những người có liên quan không được sử dụng các chất kích thích khi vào phòng đấu giá; không mang theo hung khí; vũ khí; chất nổ; chất dễ cháy đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá.

5. Không hút thuốc, không nói tục hoặc có hành vi thiếu lịch sự trong phòng đấu giá. Không được quay phim, chụp ảnh trong phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của Đấu giá viên phụ trách cuộc đấu giá.

6. Ngồi đúng vị trí được tổ chức đấu giá hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

7. Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc giữa những người đang tham gia đấu giá với nhau.

8. Tuân thủ sự điều hành của Đấu giá viên phụ trách cuộc đấu giá.

9. Phóng viên Báo chí, Truyền hình khi đến lấy tin, bài phải xuất trình Giấy giới thiệu, Thẻ phóng viên theo quy định.

10. Người có hành vi cản trở, phá rối, làm mất trật tự tại cuộc đấu giá; không chấp hành Nội quy phòng đấu giá đã bị Đấu giá viên nhắc nhở, nhưng vẫn tiếp tục vi phạm sẽ bị xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Trình tự, thủ tục 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 chỗ 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 hợp lệ 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 biến 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 16. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền:

a) 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;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) 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;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ:

a) Ký biên bản đấu giá;

b) Nộp đầy đủ, đúng thời hạn số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận 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;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá

Người trúng đấu giá nộp 100% số tiền trúng đấu giá (sau khi trừ khoản tiền đặt trước) trong thời hạn tối đa không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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.

Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 18. 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, cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC; XỬ LÝ VI PHẠM; GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Xử lý khoản tiền đặt trước

1. Trường hợp trúng đấu giá: Khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc của người trúng đấu giá theo quy định.

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.

2. Trường hợp không trúng đấu giá: Người không trúng đấu giá được nhận lại khoản tiền đặt trước và lãi suất (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp vi phạm các quy định theo Quy chế này và các quy định khác của pháp luật về đấu giá tài sản.

Người không trúng đấu giá khi nhận lại khoản tiền đặt trước phải chịu chi phí dịch vụ theo quy định của ngân hàng.

3. Người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp vi phạm quy định tại Điều 22 Quy chế này.

4. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước 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.

Điều 20. 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 21. 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 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 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 giá sẽ bị mất khoản tiền đặt trước.

Điều 22. Xử lý vi phạm:

1. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

b) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản năm 2016;

c) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản năm 2016;

d) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

e) 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.

2. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá:

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

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

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

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

e) 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;

f) 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;

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

Điều 23. 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hà Tĩnh 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 24. Tổ chức thực hiện

1. Quy chế này làm cơ sở trong việc thực hiện đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đối với 04 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Thạch Điền (thôn Phúc Điền cũ), xã Thạch Xuân thuộc dự án đường tránh ngập lũ thành phố Hà Tĩnh - Kẻ Gỗ - Hương Khê và 05 lô đất dôi dư tại khu tái định cư thôn Tây Tiến (thôn Bắc Trị cũ), xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh thuộc khu tái định cư dự án đường ven biển Thạch Khê - Vũng Áng.

2. Các thành viên của Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm; người có tài sản đấu giá; 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 vui lòng liên hệ: Công ty Đấu giá hợp danh Hồng Tâm

Điện thoại: 0945.358.833 - 094.191.6707 - Website: daugiahongtam.com

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH HỒNG TÂM

Đinh Hồng Tâm