

**CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH  
MINH NHẬT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 21/QC-DGMN

Hà Tĩnh, ngày 15 tháng 7 năm 2026.

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất đối với 101 thửa đất ở nông thôn thuộc: “Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc đường 12A, thôn Tây Trúc, xã Tiến Hoá, huyện Tuyên Hoá” tại xã Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Trị (Đợt 2)**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-DGMN ngày 15/7/2026 của Công ty Đầu giá Hợp danh Minh Nhật)

### **CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đối với 101 thửa đất ở nông thôn thuộc: “Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc đường 12A, thôn Tây Trúc, xã Tiến Hoá, huyện Tuyên Hoá” tại xã Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Trị (Đợt 2).

#### **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 tài sản đấu giá**

1. **Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất ở đối với 101 thửa đất ở nông thôn thuộc: “Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc đường 12A, thôn Tây Trúc, xã Tiến Hoá, huyện Tuyên Hoá” tại xã Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Trị (Đợt 2).

- Tổng diện tích 101 thửa đất: 16.483,8 m<sup>2</sup>, cụ thể từ 129,1 m<sup>2</sup>/thửa đất đến 289,1 m<sup>2</sup>/thửa đất.

- Tổng giá khởi điểm 101 thửa đất: 73.649.000.000 đồng, cụ thể từ 517.000.000 đồng/thửa đất đến 1.573.000.000 đồng/thửa đất.

(Chi tiết theo phụ lục 01)

(Giá khởi điểm trên chưa bao gồm lệ phí trước bạ, phí, lệ phí và các chi phí khác phục vụ cho việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật)

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- Hiện trạng khu đất: Các thửa đất đấu giá đã được giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 3691/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình.

## **2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:**

- Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 06/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Tuyên Hóa về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất 101 thửa đất ở nông thôn thuộc “Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc đường 12A, thôn Tây Trúc, xã Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa” tại xã Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Trị (Đợt 2).

- Quyết định số 1354/QĐ-UBND ngày 13/6/2026 của UBND xã Tuyên Hóa về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất 101 thửa đất ở nông thôn thuộc “Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc đường 12A, thôn Tây Trúc, xã Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa” tại xã Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Trị (Đợt 2).

- Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 16/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Tuyên Hóa về việc đấu giá quyền sử dụng đất 101 thửa đất ở nông thôn thuộc: “Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc đường 12A, thôn Tây Trúc, xã Tiến Hoá, huyện Tuyên Hoá” tại xã Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Trị (Đợt 2).

## **Điều 4. Đối tượng tham gia đấu giá**

### **1. Đối tượng:**

Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 và khoản 4, Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu sử dụng đất ở tại nông thôn theo Phương án sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 06/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Tuyên Hóa về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất 101 thửa đất ở nông thôn thuộc “Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc đường 12A, thôn Tây Trúc, xã Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa” tại xã Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Trị (Đợt 2); 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:**

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm 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 cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành buổi công bố 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;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

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

e) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

## **Điều 5: Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

### **1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:**

Các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 4 được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Mua, nộp hồ sơ hợp lệ, nộp tiền đặt trước, phiếu trả giá theo đúng 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 hiện trạng cơ sở hạ tầng hiện có; trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm.

- Không thuộc một trong các trường hợp không được tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

- 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, Phiếu tiếp nhận hồ sơ có xác nhận của Đấu giá viên về việc đã bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu để điểm danh khi vào phòng đấu giá.

### **2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc trực tiếp nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ cho Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật trong thời hạn quy định.

#### ***Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm:***

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật: 01 Phiếu cho toàn bộ thửa đất đăng ký.

- Hồ sơ cá nhân:

+ Bản sao Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác (còn thời hạn sử dụng) của người đăng ký tham gia đấu giá và của vợ/chồng (nếu có).

+ Giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân được cơ quan có thẩm quyền cấp.

+ Trường hợp địa chỉ thường trú thể hiện tại Căn cước công dân (hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác) không đúng với địa chỉ thường trú thực tế thì nộp thêm giấy xác nhận thông tin cư trú theo quy định.

+ Trường hợp đã kết hôn nhưng người tham gia đấu giá muốn tài sản mang riêng tên mình thì phải có văn bản thỏa thuận/cam kết về việc xác nhận tài sản riêng được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận theo quy định của pháp luật.

- Chứng từ nộp tiền đặt trước, hóa đơn tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp trong thời hạn thông báo.

- Trường hợp ủy quyền cho người khác đăng ký tham gia đấu giá, thực hiện trả giá, tham dự buổi công bố giá hoặc làm các thủ tục liên quan phải có văn bản ủy quyền có chứng nhận hợp lệ kèm theo bản sao giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền.

+ Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó;

+ Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất.

- Phong bì đựng phiếu trả giá.

*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.*

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 thửa 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) thửa 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 mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước**

### **1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

a) Mức nộp (Có phụ lục chi tiết kèm theo):

- Thu 100.000 đồng/hồ sơ đăng ký đối với thửa đất có giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng.

- Thu 200.000 đồng/hồ sơ đăng ký đối với thửa đất có giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở lên.

b) Phương thức thu tiền hồ sơ tham gia đấu giá: Nộp trực tiếp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả lại, trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức.

## 2. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:

a) Tiền đặt trước: Từ 20% (Hai mươi phần trăm) đến 50% (Năm mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất đăng ký tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (Có phụ lục chi tiết kèm theo)

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 Tuyên Hóa} mà không ghi rõ tham gia đấu giá thửa đất nào. *Ví dụ: Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước đấu giá Quyền sử dụng đất tại xã Tuyên Hóa.* Một giấy nộp tiền chỉ được dùng để đặt trước cho một thửa đất (không nộp gộp tiền đặt trước của nhiều thửa 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 **16h30 ngày 31/7/2026**.

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

- Trường hợp khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nhiều thửa đất (có số tiền đặt trước bằng nhau) đã phiếu trả giá vào thùng phiếu nhưng không nộp đủ số tiền đặt trước tương ứng với các thửa đất đã đăng ký thì được coi như khách hàng tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước cho các thửa đất theo số thứ tự từ thấp đến cao ở cột STT tại Phụ lục kèm theo Thông báo đấu giá số 21/TB-ĐGMN ngày 15/7/2026 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 thửa 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, đim 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 đim 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**

**- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

+ Từ 07 giờ 30 phút ngày 16/7/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 31/7/2026. Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất Tuyên Hoá.

+ Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/7/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 31/7/2026. Địa điểm: UBND xã Tuyên Hóa, tỉnh Hà Tĩnh.

**- Thời gian, địa điểm xem tài sản:** Từ ngày 22/7/2026 đến 24/7/2026 tại vị trí thửa đất đưa ra đấu giá.

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

**- Thời gian nộp tiền đặt trước:** Từ 07 giờ 30 phút ngày 16/7/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 31/7/2026. Hình thức nộp tiền đặt trước:

**- Thời gian, địa điểm nhận phiếu trả giá:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/7/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 31/7/2026 tại UBND xã Tuyên Hoá.

**- Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá:** Vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 05/8/2026 tại Hội trường UBND xã Tuyên Hoá; Địa chỉ: Thôn Tây Trúc, xã Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Trị.

### **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. Bước giá**

- Bước giá áp dụng trong trường hợp đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau ngay tại buổi công bố giá theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7 Quy chế này.

- Bước giá là mức chênh lệch của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

+ 5.000.000 đồng/lần trả giá (*Bằng chữ: Năm triệu đồng*)/lần trả giá đối với những thửa đất có giá khởi điểm từ 500 triệu đồng đến dưới 1 tỷ đồng.

+ 10.000.000 đồng/lần trả giá (*Bằng chữ: Mười triệu đồng*)/lần trả giá đối với những thửa đất có giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng trở lên.

#### **4. Cách thức đấu giá:**

a) Khi mua hồ sơ tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá, phiếu trả giá, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và thời gian tổ chức buổi công bố giá; được Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật giới thiệu từng tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Quy chế này.

b) Tại thời điểm bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu, người tham gia đấu giá phải hoàn tất các thủ tục đăng ký, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

c) Quy định về cách ghi phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và phong bì đựng phiếu trả giá:

Người tham gia đấu giá ghi và chịu trách nhiệm đối với các nội dung trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và phiếu trả giá.

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Điền các thông tin cá nhân của người đăng ký tham gia đấu giá, phiếu đăng ký tham gia đấu giá chỉ được ghi tổng số thửa đất đăng ký, số tiền đặt trước, số tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký, có ký và ghi rõ họ tên người đăng ký.

- Phong bì đựng phiếu trả giá: Phải điền đầy đủ thông tin ghi trên phong bì; có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.

- Phiếu trả giá: Phải điền đầy đủ, chính xác các thông tin trên phiếu trả giá gồm: Họ tên người tham gia đấu giá; Số CC/CCCD, ngày cấp, nơi cấp; địa chỉ; thông tin người được ủy quyền (nếu có); thông tin thửa đất khách hàng đăng ký tham gia đấu giá (bao gồm: số thửa, tờ bản đồ, diện tích, giá khởi điểm); ghi rõ giá trả bằng số và bằng chữ, giá trả bằng số và bằng chữ phải rõ ràng, trùng khớp có ghi ngày, tháng năm viết phiếu; ký và ghi rõ họ tên người trả giá.

- Phiếu trả giá phải được bỏ vào phong bì đựng phiếu, dán kín và được nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật để bỏ vào thùng phiếu.

- Người tham gia đấu giá trực tiếp nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật và được cấp Phiếu tiếp nhận hồ sơ có xác nhận của Đấu giá viên về việc đã bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu.

**Điều 11. 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 thửa đất đó; phiếu không trả giá; giá trả phần số và chữ bị tẩy xóa, không trùng khớp, không đọc được; có nhiều hơn 01 phiếu trả giá cùng 01 thửa đất của 01 khách hàng; không nộp hồ sơ; không nộp tiền mua 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) thửa đất đấu giá, 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.

**Điều 12. Trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu; tổ chức buổi công bố giá**

**1. Trình tự, thủ tục niêm phong thùng phiếu và niêm phong kết thúc việc bỏ phiếu trả giá:**

a) Số lượng: Sử dụng 03 thùng phiếu.

b) Thành phần tham gia niêm phong: Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật mời đại diện Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất Tuyên Hóa, đại diện UBND xã Tuyên Hóa.

c) Cách thức niêm phong:

- Giấy niêm phong phải được đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật, có chữ ký của các thành phần tham gia niêm phong.

- Việc niêm phong thùng phiếu và niêm phong kết thúc việc bỏ phiếu trả giá được lập thành biên bản có chữ ký của các thành phần tham gia.

- Niêm phong thùng phiếu trước khi bỏ phiếu:

+ Thùng phiếu được thực hiện niêm phong trước thời hạn bắt đầu nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá.

+ Giấy niêm phong được dán vào nắp thùng phiếu và ổ khóa để niêm phong.

+ Chìa khoá thùng phiếu được để trong phong bì được dán giấy niêm phong ở miệng của phong bì.

- Niêm phong kết thúc việc bỏ phiếu trả giá:

+ Ngay khi hết thời hạn nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật cùng các thành phần mời tham gia và ít nhất một người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá (nếu có) cùng tham gia niêm phong thùng phiếu để xác nhận kết thúc việc bỏ phiếu trả giá.

+ Giấy niêm phong được dán vào miệng của thùng phiếu.

+ Những người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá được quyền tham dự để giám sát việc niêm phong kết thúc việc bỏ phiếu trả giá khi hết thời hạn bỏ phiếu. Thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu trả giá.

+ Trường hợp hết thời hạn nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá mà không có người nào đăng ký tham gia đấu giá thì Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật và các thành phần mời tham gia không thực hiện niêm phong kết thúc việc bỏ phiếu.

d) Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật chịu trách nhiệm về việc bảo quản thùng phiếu.

## **2. 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, 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, 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 hợp đồng 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 thừa 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 (bỏ phiếu 01 vòng duy nhất) theo phương thức trả giá lên và có áp dụng bước giá theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Quy chế này, giá khởi điểm để đấu giá tiếp là giá cao nhất đã trả.

Cách thức ghi phiếu trả giá theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 10 Quy chế này; Quy định về phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Quy chế này.

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. Đấu giá viên công bố người bốc trúng thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

Trường hợp khi tổ chức đấu giá tiếp, nếu tất cả các phiếu đều không hợp lệ hoặc có từ hai phiếu trở lên cùng trả mức giá cao nhất 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.

Trường hợp trong quá trình đấu giá, nếu có tình huống phát sinh ngoài các quy định trên thì đấu giá viên trao đổi ý kiến đại diện Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất Tuyên Hóa, đại diện UBND xã Tuyên Hóa các tình huống phù hợp theo quy định của pháp luật.

Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại Điều 15 Quy chế này.

Diễn biến của buổi công bố giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại buổi công bố giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành buổi công bố giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Minh Nhật.

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

### **Điều 13. 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. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành**

1. Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
2. Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự buổi công bố giá;
3. Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
4. Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và buổi công bố giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
5. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản;
6. Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 13 Quy chế này mà không có người trả giá tiếp;
7. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định Điều 14 Quy chế này;
8. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia buổi công bố giá hoặc có nhiều người tham gia buổi công bố giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ.

#### **Điều 16. Phê duyệt kết quả đấu giá**

1. Kết quả đấu giá tài sản là cơ sở để Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất Tuyên Hóa lập hồ sơ chuyển Phòng Kinh tế tham mưu trình UBND xã Tuyên Hóa ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định Điều 14 Quy chế này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 17. Nộp tiền sử dụng đất**

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu

giá quyền sử dụng đất của Chủ tịch UBND xã Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Trị, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ một lần tiền sử dụng đất vào tài khoản ngân sách nhà nước.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ tiền so với quy định thì khoản tiền trúng đấu giá được xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 18. Tổ chức thực hiện**

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 trong việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 101 thửa đất ở nông thôn thuộc: “Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc đường 12A, thôn Tây Trúc, xã Tiến Hoá, huyện Tuyên Hoá” tại xã Tuyên Hoá, tỉnh Quảng Trị (Đợt 2).

Ngoài các quy định tại quy chế này, tổ chức, cá nhân tham gia cuộc đấu giá tài sản phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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