

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH HOÀNG LONG**

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

Số: 01/2026/QĐ-DGHL

Nghệ An, ngày 11 tháng 03 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH HOÀNG LONG

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản Số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/06/2024;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 01/2026/HĐ-DGHL ngày 11 tháng 03 năm 2026 giữa Công ty Đấu giá hợp danh Hoàng Long với UBND xã Nghi Lộc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá tài sản: Quyền sử dụng 50 lô đất ở tại các khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm 5, 6 (xã Nghi Trung cũ) nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

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

Điều 3. Đấu giá viên, nhân viên của Công ty Đấu giá hợp danh Hoàng Long, các tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND xã Nghi Lộc;
- Như Điều 3;
- Lưu HS.



Nguyễn Thăng Long

QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Số 01/2026/QC-ĐGHL

(Ban hành kèm theo Quyết định số 01/2026/QĐ-ĐGHL ngày 11 tháng 03 năm 2026
của Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long).

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục áp dụng cho việc đấu giá tài sản: Quyền sử dụng 50 lô đất ở tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm 5, xóm 6 đợt 1 (xã Nghi Trung cũ), nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
3. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.
4. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3: Thông tin về tài sản đấu giá:

Tên tài sản: Quyền sử dụng 50 lô đất ở có tổng diện tích: **8.763,8 m²**; Tổng giá khởi điểm: **66,104,950,000** đồng.

Nơi có tài sản đấu giá: Tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm 5, xóm 6 đợt 1 (xã Nghi Trung cũ), nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Hồ sơ về tài sản đấu giá: Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 30/01/2026 của UBND xã Nghi Lộc Quyết định về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư xóm 5, 6 đợt 1(xã Nghi Trung cũ) nay là xã Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An;

STT	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá theo bảng giá (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước	Tiền hồ sơ tham gia đấu giá	Giá tối thiểu phải trả
1	2	3	4	5	6	7	8
KHU QUY HOẠCH XÓM 5,6							
1	A1	165,6	9.000.000	1.490.400.000	730.000.000	200.000	1.564.920.000
2	A2	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
3	A3	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
4	A4	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
5	A5	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
6	A6	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
7	A7	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
8	A8	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
9	A9	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
10	A10	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
11	A11	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
12	A12	155,5	9.000.000	1.399.500.000	680.000.000	200.000	1.469.475.000
13	A13	165,6	6.500.000	1.076.400.000	520.000.000	200.000	1.130.220.000
14	A14	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
15	A15	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
16	A16	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
17	A17	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
18	A18	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
19	A19	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
20	A20	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
21	A21	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
22	A22	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
23	A23	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
24	A24	155,5	6.500.000	1.010.750.000	490.000.000	200.000	1.061.287.500
25	A25	165,5	9.000.000	1.489.500.000	720.000.000	200.000	1.563.975.000
26	A26	170,0	9.000.000	1.530.000.000	740.000.000	200.000	1.606.500.000
27	A27	170,0	9.000.000	1.530.000.000	740.000.000	200.000	1.606.500.000
28	A28	170,0	9.000.000	1.530.000.000	740.000.000	200.000	1.606.500.000
29	A29	170,0	9.000.000	1.530.000.000	740.000.000	200.000	1.606.500.000
30	A30	170,0	9.000.000	1.530.000.000	740.000.000	200.000	1.606.500.000
31	A31	164,0	9.000.000	1.476.000.000	720.000.000	200.000	1.549.800.000

Giá tối thiểu
phải trả

32	A32	165,5	6.500.000	1.075.750.000	520.000.000	200.000	1.129.537.500
33	A33	170,0	6.500.000	1.105.000.000	540.000.000	200.000	1.160.250.000
34	A34	170,0	6.500.000	1.105.000.000	540.000.000	200.000	1.160.250.000
35	A35	170,0	6.500.000	1.105.000.000	540.000.000	200.000	1.160.250.000
36	A36	170,0	6.500.000	1.105.000.000	540.000.000	200.000	1.160.250.000
37	A37	170,0	6.500.000	1.105.000.000	540.000.000	200.000	1.160.250.000
38	A38	164,0	6.500.000	1.066.000.000	520.000.000	200.000	1.119.300.000
39	A39	175,5	9.000.000	1.579.500.000	770.000.000	200.000	1.658.475.000
40	A40	180,0	9.000.000	1.620.000.000	790.000.000	200.000	1.701.000.000
41	A49	175,5	6.500.000	1.140.750.000	550.000.000	200.000	1.197.787.500
42	A50	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
43	A51	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
44	A52	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
45	A53	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
46	A54	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
47	A55	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
48	A56	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
49	A57	180,0	6.500.000	1.170.000.000	570.000.000	200.000	1.228.500.000
50	A58	191,6	6.500.000	1.245.400.000	610.000.000	200.000	1.307.670.000
Tổng	50 lô	8.763,8		66.104.950.000			69.410.197.500

Điều 4: Thông báo, niêm yết việc đấu giá tài sản

1. Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long đăng thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên Báo Nghệ An ngày 12/03/2026.

2. Sử dụng các kênh truyền thông khác, bao gồm:

- Website <http://daugiahoanglong.com> của Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long để quảng cáo, khai thác nhu cầu đấu giá của khách hàng.

- Đăng tải thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản <http://dgts.moj.gov.vn>.

3. Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long niêm yết Thông báo đấu giá tài sản, Quy chế phiên đấu giá, Sơ đồ các lô đất đấu giá tại Bảng tin UBND xã Nghi Lộc và Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 12/03/2026 đến 17h00' ngày 01/04/2026.

Điều 5: Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Người tham gia đấu giá xem hiện trạng, hạ tầng vùng quy hoạch đưa ra đấu giá vào giờ, ngày chính từ ngày 13/03/2026 đến 16h ngày 27/03/2026 tại các vùng quy hoạch chia lô đất ở dân cư thuộc xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Đề nghị người tham gia đấu giá trực tiếp đi xem hiện trạng, hạ tầng trước khi quyết định tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. (Liên hệ địa chính xã Nghi Lộc nếu khách hàng có nhu cầu xem tài sản).

Điều 6: Đối tượng tham gia đấu giá; Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119, Điều 120 của Luật Đất đai và theo các quy định của Luật đấu giá tài sản; Có khả năng tài chính, sử dụng đất đúng quy hoạch xây dựng, chấp hành tốt pháp luật về đất đai; thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và Quy chế này.

Mỗi hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá trong cùng một lô đất.

Mỗi đơn đăng ký tham gia đấu giá chỉ được bỏ một phiếu trả giá.

Một cá nhân được đăng ký tham gia đấu giá cùng lúc nhiều lô đất.

Mỗi lô đất đấu giá phải có ít nhất 02 khách hàng tham gia đấu giá, trường hợp không đủ khách hàng tham gia đấu giá thì cuộc đấu giá lô đất đó không được thực hiện.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá, việc ủy quyền phải bằng văn bản có xác nhận của Văn phòng công chứng hoặc chính quyền địa phương nơi người ủy quyền cư trú. Một cá nhân chỉ được nhận ủy quyền của một người khác để tham gia đấu giá đối với một lô đất trong cùng một vùng quy hoạch.

2. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá:

Thực hiện theo Điều 38 Luật đấu giá, 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 Hoàng Long thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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 và những người là Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người nói trên;

- 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, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Điều kiện tham gia đấu giá: Thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này và không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này; Có hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ đã nêu trong niêm yết thông báo đấu giá; Nộp đầy đủ, đúng số tiền và đúng thời hạn khoản tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá đã thông báo theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan (Mức thu tiền đặt trước của mỗi lô đất nhỏ hơn hoặc bằng 49% giá khởi điểm của lô đất đó, làm tròn lên hoặc xuống sao cho thuận lợi trong quá trình thu nhận khoản tiền đặt trước).

Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá theo thời hạn đã được niêm yết, thông báo công khai.

4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

4.1: Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long: Trong giờ hành chính từ 08h00' ngày 12/03/2026 đến 17h00' ngày 29/03/2026. (Trong giờ hành chính Thứ 2 đến Thứ 6)

- Tại Hội trường UBND xã Nghi Lộc:

Buổi sáng từ 08h00' đến 11h30'; Buổi chiều từ 13h30' đến 16h30' ngày 27/03/2026;

Buổi sáng từ 8h00' đến 11h30' ngày 30/03/2026

Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá theo cột (7) Điều 3 Quy chế này. Công ty thu tiền bán hồ sơ bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản và có phiếu xác nhận khách hàng đã mua hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

Hồ sơ đấu giá do Công ty phát hành riêng cho việc đấu giá 50 lô đất tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân xóm 5, xóm 6 đợt 1 (xã Nghi Trung cũ) nay là xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Công ty không thu nhận những hồ sơ không phải do công ty phát hành theo quy định này.

4.2: Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Công ty tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá Trong giờ hành chính từ 08h00' ngày 12/3/2026 đến 17h00' ngày 29/03/2026 tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long:

Trong giờ hành chính: Buổi sáng: từ 8h00' đến 11h30'; Buổi chiều: từ 13h30' đến 16h00' ngày 30/03/2026 tại Hội trường UBND xã Nghi Lộc.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá khách hàng phải nộp bao gồm:

a) Đơn đăng ký tham gia đấu giá, Phiếu trả giá theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long phát hành (bản gốc); Phong bì trả giá: chứa Đơn đăng ký tham gia đấu giá và Phiếu trả giá của người tham gia. Phong bì phải được dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu (Trường hợp không ký tại các mép phong bì là do ý chỉ của người trả giá);

b) Biên lai tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá;

c) Biên lai nộp tiền đặt trước (Bản gốc có xác nhận của Ngân hàng);

d) 02 bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu (yêu cầu đủ số trang). Các giấy tờ này phải được công chứng, chứng thực theo quy định hoặc kèm bản gốc để đối chiếu;

e) Hợp đồng ủy quyền có chứng thực của cơ quan chức năng (trường hợp ủy quyền);

f) Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá là những hồ sơ thiếu một trong các loại giấy tờ quy định nêu trên hoặc nội dung thông tin một trong các loại giấy tờ sai quy định như: Giấy nộp tiền đặt trước có giá trị nhỏ hơn hoặc lớn hơn số tiền đặt trước đã quy định của từng lô đất; Thông tin trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá sai lệch so với các giấy tờ khác như: CCCD; Giấy nộp tiền đặt trước v.v...

g) Khi đến nộp đơn đăng ký đấu giá, phiếu trả giá khách hàng phải mang theo giấy nộp tiền hoặc giấy xác nhận đã chuyển tiền của ngân hàng (bản gốc). **Khách hàng nộp trực tiếp hoặc khách hàng có thể chọn gửi qua đường bưu chính bằng hình thức đảm bảo/chuyển phát nhanh phiếu trả giá về Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long.**

h) Hồ sơ và phong bì đựng đơn đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá của khách hàng gửi qua đường Bưu chính đến Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long nhận được sau 17h00' ngày 29/03/2026 tại Công ty và sau 16h00' ngày 30/03/2026 tại UBND xã Nghi Lộc được xem là không hợp lệ (không được tham gia cuộc đấu giá này). Trường hợp này Công ty sẽ lưu giấy tờ có chữ ký xác nhận của nhân viên Bưu điện tại thời điểm giao, nhận để làm căn cứ.

4.3: Thời gian nộp phong bì đựng phiếu trả giá, đơn đăng ký đấu giá vào thùng phiếu:

Buổi sáng từ 08h00' đến 11h30'; Buổi chiều từ 13h30' đến 16h30' ngày 30/03/2026 tại Hội trường UBND xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

5. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Khách hàng nộp tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá vào tài khoản Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long số: **3607 68689 7979**, mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn **AGRIBANK** - Chi nhánh Nghi Lộc Nghệ An - Phòng giao dịch tại xã Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An (Xã Nghi Trung cũ).

Thời gian nộp tiền: Từ **08h00'** ngày 12/03/2026 đến **16h00'** ngày 30/03/2026.

Nội dung: Họ tên + nộp tiền đấu giá đất xã Nghi Lộc (Trường hợp đi nộp tiền thay ghi nội dung: Họ tên + nộp tiền đấu giá đất xã Nghi Lộc cho ông/bà.....)

Lưu ý: Khách hàng xác định đúng số tiền đặt trước phải nộp tương ứng với lô đất mình đăng ký đấu giá theo bảng giá Thông báo và Quy chế Công ty đã ban hành, không được thiếu hoặc thừa. Trường hợp nộp thiếu hoặc thừa tiền đặt trước Khách hàng tham gia đấu giá phải hoàn toàn chịu trách nhiệm. Một giấy nộp tiền chỉ được dùng để đặt trước cho một lô đất, không nộp tiền đặt trước của nhiều lô đất vào một giấy nộp tiền. Để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng và kiểm soát việc thu nhận tiền đặt trước, khách hàng nộp tiền theo hình thức chuyển khoản qua điện thoại thì phải mang theo giấy báo có hoặc sao kê có xác nhận của ngân hàng nơi đã chuyển tiền. Khách hàng nộp tiền mà tiền không vào tài khoản nói trên của Công ty chậm nhất vào lúc 16h00' ngày 30/03/2026 sẽ không được tham gia đấu giá.

Thời gian, địa điểm trả tiền đặt trước: Sau khi kết thúc buổi công bố giá Công ty sẽ lập danh sách và trả lại tiền đặt trước cho khách hàng không trúng đấu giá vào lúc 09h00' ngày **07/04/2026** tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn **AGRIBANK** - Chi nhánh Nghi Lộc Nghệ An - Phòng giao dịch tại xã Nghi Lộc, Tỉnh Nghệ An (Xã Nghi Trung cũ). Khi đến nhận tiền khách hàng mang theo Giấy nộp tiền đặt trước/Giấy báo có hoặc Sao kê có xác nhận của ngân hàng nơi đã chuyển tiền và giấy tờ tùy thân hợp lệ. **Đối với những khách hàng không trúng đấu giá muốn nhận lại tiền bằng hình thức chuyển khoản, sau khi kết thúc buổi công bố giá đề nghị khách hàng nộp lại Giấy nộp tiền đặt trước cho Công ty, ghi rõ thông tin: Họ và tên người nhận tiền, ngân hàng, số tài khoản nhận tiền, số điện thoại liên hệ, Tổng số tiền (thông tin người nhận tiền phải trùng khớp với thông tin người nộp tiền).** Công ty sẽ tổng hợp và hoàn trả tiền đặt trước cho khách hàng trong ngày 07/04/2026.

Điều 7: Thời gian, địa điểm niêm phong thùng phiếu, công bố giá:

Thời gian niêm phong thùng phiếu: 08h00' ngày 30/03/2026.

Thời gian niêm phong miệng thùng phiếu: 16h31' ngày 30/03/2026.

Thời gian tổ chức buổi công bố giá: 08h00' ngày 02/04/2026.

Địa điểm: Hội trường UBND xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Điều 8: Hình thức, bước giá, phương thức đấu giá:

Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo phương thức trả giá lên.

Bước giá: Áp dụng bước giá 5% so với giá khởi điểm.

Trình tự đấu giá:

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận một tờ phiếu trả giá, một đơn đăng ký tham gia đấu giá, một chiếc phong bì để đựng phiếu trả giá và đơn. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Đơn đăng ký tham gia đấu giá và Phiếu trả giá, ghi giá trả của mình vào tờ Phiếu trả giá bằng số và bằng chữ (*giá trả thấp nhất phải bằng giá khởi điểm + bước giá*), ký và ghi rõ họ tên (nếu là tổ chức phải được người đại diện theo pháp luật ký tên và đóng dấu). **Phiếu trả giá, Đơn đăng ký tham gia đấu giá** được người tham gia đấu giá bỏ vào phong bì (*mẫu Phong bì do Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long phát hành*), dán kín, ký giáp lai phong bì và bỏ vào Thùng phiếu (Trường hợp không ký giáp lai là do ý chí của người tham gia đấu giá).

- Trước khi bỏ phiếu, Công ty kiểm tra đảm bảo thùng phiếu không có gì bên trong, thực hiện khóa và niêm phong thùng phiếu. Miệng thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu. Việc niêm phong thùng phiếu, miệng thùng phiếu có sự chứng kiến của đại diện Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long, đại diện UBND xã Nghi Lộc, đại diện khách hàng tham gia đấu giá và lập biên bản niêm phong. Thùng phiếu sau khi được niêm phong được bàn giao cho UBND xã Nghi Lộc bảo quản cho tới ngày, giờ công bố kết quả.

- Trước khi vào phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình CCCD hoặc giấy tờ hợp lệ thay thế, phiếu nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước (bản gốc) để kiểm tra. Nếu là người nhận ủy quyền thì phải có giấy ủy quyền có xác nhận của chính quyền địa phương (xem thông báo).

- Tại buổi công bố giá, Công ty giới thiệu Đấu giá viên, người điều hành đấu giá và Tổ giám sát UBND xã Nghi Lộc, bộ phận giúp việc; Phổ biến Quy chế đấu giá lại 01 lần nữa cho toàn thể khách hàng tham gia đấu giá và trả lời những nội dung khách hàng yêu cầu, đề nghị; Công bố số lô đất đã đủ điều kiện đưa ra đấu giá; Công bố hình thức đấu giá;

- Đầu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời đại diện UBND xã Nghi Lộc 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 đầu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Căn cứ vào quy định tại điểm d, K2, Điều 43 được sửa đổi tại K27, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/06/2024; và căn cứ vào mục 3.2, phần II, của Công văn số 2387/STP của Sở Tư pháp tỉnh Nghệ An ngày 06/11/2025 hướng dẫn, quán triệt trong đấu giá quyền sử dụng đất:

Việc công bố phiếu trả giá được thực hiện công khai, dưới sự giám sát của người có tài sản và ít nhất một người tham gia đấu giá. Chỉ công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Sau khi bóc niêm phong, đầu giá viên tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố phiếu trả giá cao nhất rồi mời một khách hàng xem phiếu trả giá cao nhất đó và sau cùng công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Cách thức trả giá: Mỗi người tham gia đấu giá chỉ được phép tham gia 01 phiếu trả giá tại 01 lô đất. Mức giá do người tham gia đấu giá trả ghi trên phiếu đấu giá bằng hoặc cao hơn giá đặt tối thiểu (Có hướng dẫn phía sau phiếu trả giá). Việc công bố giá trả được công khai tại buổi đấu giá, người trúng đấu giá là người trả cao nhất so với giá đặt tối thiểu.

Điều 9: Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ.

1. Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đảm bảo các yếu tố sau:

- a) Phiếu trả giá do công ty phát hành cho từng cuộc đấu giá, có đóng dấu treo của công ty.
- b) Phiếu trả giá điền thông tin cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, số lô, diện tích, vùng quy hoạch, giá khởi điểm, giá tối thiểu phải trả của lô đất tham gia đấu giá và ghi giá trả bằng số, giá trả bằng chữ /lô đất, ký và ghi rõ họ tên; Tên người tham gia đấu giá trên Phiếu trả giá, trên mặt trước Phong bì trả giá đã niêm phong phải trùng với tên trong Đơn đăng ký tham gia đấu giá đã ở.
- c) Giá trả ghi trong phiếu trả giá phải bằng hoặc cao hơn giá đặt tối thiểu của lô đất đó. Giá trả bằng chữ và bằng số phải khớp nhau.

d) Phải dùng bút màu mực xanh không phai, giá trả bằng số và bằng chữ phải viết liệ tục, không ngắt quãng, phải rõ ràng, dễ đọc, không được viết tắt hoặc viết bằng ký hiệu, không được viết xen dòng, đề các dòng chữ khác. Các chữ số và chữ viết phải chính xác, không để tới cách hiểu làm sai lệch nội dung, giá trị giá trả.

d) Phiếu trả giá và Đơn đăng ký tham gia đấu giá phải khớp nhau về Tên khách hàng, địa chỉ, khu quy hoạch, mà khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

e) Phiếu còn nguyên vẹn, không tẩy xóa, rách nát.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ thuộc các trường hợp:

a) Phiếu trả giá không phải do công ty phát hành cho cuộc đấu giá này; Phiếu Photo, Scan;

b) Phiếu trả giá không điền thông tin cá nhân;

c) Phiếu không ghi hoặc ghi không đúng số lô, diện tích, vùng quy hoạch, giá khởi điểm, giá tối thiểu phải trả của lô đất tham gia đấu giá;

d) Phiếu trả giá ghi số tiền bằng số và số tiền bằng chữ không khớp nhau;

d) Phiếu không ký, không ghi rõ, hoặc ghi sai họ, tên;

e) Tên người tham gia đấu giá trên Phiếu trả giá, trên mặt trước Phong bì đựng phiếu trả giá đã niêm phong không đúng với tên trong Đơn đăng ký tham gia đấu giá đặt ở.

g) Phiếu trả giá có giá trả thấp hơn giá khởi điểm;

h) Phiếu trả giá không nguyên vẹn, bị tẩy xóa, rách nát.

i) Phiếu trả giá vi phạm quy định khoản 1 Điều này.

3. Điều kiện người trúng đấu giá: Là người có phiếu trả giá hợp lệ và ghi giá trả lớn hơn hoặc bằng giá tối thiểu phải trả và trả giá cao nhất trong các phiếu trả giá của lô đất đó. (Giá tối thiểu phải trả có trong Thông báo và Quy chế của Công ty và đã được niêm yết công khai).

Điều 10: Xử lý các tình huống trong buổi công bố giá

1. Trường hợp giá trả cao nhất bằng nhau

Trường hợp trong cùng một lô đất có từ hai người trở lên trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có trả giá 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 trả giá cao hơn. Nếu tất cả những người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

2. Rút lại giá đã trả

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, 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 tư 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.

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá

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.

Người rút lại giá, từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

4. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 11: Nội quy cuộc đấu giá:

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá. Trước khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc thẻ căn cước công dân, giấy uỷ quyền (nếu có) và ngồi đúng vị trí được sắp xếp;

2. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc, những người tham gia đấu giá đến chậm không được vào phòng tổ chức đấu giá;

3. Người tham gia đấu giá không được trao đổi với cá nhân khác, không gây ồn ào, đi lại lộn xộn, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên hoặc thành viên Hội đồng đấu giá; không được sử dụng điện thoại hoặc các phương tiện liên lạc thông tin khác; không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức cuộc đấu giá;

4. Không mang chất cháy nổ, vũ khí vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Không sử dụng rượu, bia và các chất kích thích khác khi đến tham dự cuộc đấu giá và trong quá trình đấu giá;

5. Những người không đăng ký tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan không được vào phòng tổ chức đấu giá;

6. Người tham gia đấu giá có hành vi cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật, sử dụng giấy tờ giả mạo để tham gia cuộc đấu giá; thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm lệch kết quả đấu giá; cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

Điều 12: Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

1. Người tham gia đấu giá 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.

2. Thông đồng, móc nối với Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; Gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

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

5. Rút lại giá đã trả: Người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá;

6. 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 trả lên đối với cùng một tài sản;

7. 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;

8. 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;

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

Xử lý khoản tiền đặt trước:

1. Tiền đặt trước chỉ được giữ trong thời gian đấu giá. Trường hợp người đã nộp tiền đặt trước mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt

để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nếu không mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được trả lại cho người nộp chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

2. Người đã nộp tiền đặt trước được lấy lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau: Người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không đủ điều kiện để tham gia đấu giá; Người không trúng đấu giá; Người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng rút lại hồ sơ trong thời hạn nhận hồ sơ đăng ký đã quy định.

3. 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 Quy chế này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá: Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Rút lại giá đã trả: Người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá: Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá;

- Người trúng đấu giá không nộp tiền, nộp không đủ số tiền trúng đấu giá theo thời gian trong Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Điều 13. Trách nhiệm của Công ty và cá nhân có liên quan

1. Phối hợp với các cơ quan có liên quan để thực hiện việc thông báo, niêm yết thông tin đấu giá, tổ chức cuộc đấu giá theo đúng trình tự thủ tục theo quy định.

2. Hướng dẫn các nội dung, trình tự, thủ tục đấu giá cho người có nhu cầu tham gia đấu giá.

3. Cung cấp đủ hồ sơ, tài liệu sau phiên đấu giá để UBND cấp xã phê duyệt kết quả trúng đấu giá kịp thời.

4. Đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền trong thời hạn theo quyết định phê duyệt của UBND cấp xã.

5. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long ghi kết quả đấu giá tài sản vào Sổ đăng ký đấu giá tài sản.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho UBND xã Nghi Lộc để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, hoàn thiện các thủ tục liên quan.

Điều 14. Phương thức thanh toán:

1. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.
2. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.
3. Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 15: Tổ chức thực hiện:

1. Quy chế này làm cơ sở để Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Long; các tổ chức, cá nhân có liên quan và những người tham gia đấu giá thực hiện việc đấu giá Quyền sử dụng đất 50 lô đất tại khu quy hoạch chia lô đất sở dân cư xóm 5, 6 đợt 1 (xã Nghi Trung cũ), xã Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.
2. 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 Hoàng Long xem xét, giải quyết.
3. Người tham gia đấu giá, các tổ chức và cá nhân có liên quan trong quá trình đấu giá tài sản nêu trên có trách nhiệm thực hiện quy chế này.
4. Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của Pháp luật hiện hành./.



Nguyễn Thăng Long