

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
MIỀN TRUNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 668/QCĐG-CTMT

Quảng Trị, ngày 09 tháng 9 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ
Đấu giá Quyền sử dụng đất của 41 thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng
Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư Pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Công văn số 767/UBND-NC ngày 04/9/2025 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Quảng Trị Về việc tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND xã Lao Bảo về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất của 75 thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành;

Căn cứ Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 07/8/2025 của UBND xã Lao Bảo về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của 75 thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành;

Căn cứ Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của UBND xã Lao Bảo về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất của 75 thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành;

Căn cứ Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND xã Lao Bảo về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất của 75 thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành;

Căn cứ Hợp đồng số 04/2025/HĐĐG ngày 08/9/2025 đã ký giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị và Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung.

Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

Điều 1. Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, lô tài sản hoặc tài sản riêng lẻ, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá

- Tên, số lượng tài sản: Quyền sử dụng đất của **41** thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành.

- Địa chỉ: Xã Lao Bảo, tỉnh Quảng Trị;

- Tổng diện tích: **9.610 m²**;

- Tổng giá khởi điểm: **11.171.566.000 đồng**. (Bằng chữ: Mười một tỷ một trăm bảy mươi một triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

- Hạ tầng kỹ thuật: Các thửa đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- Tài sản gắn liền thửa đất: Không.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Chi tiết tài sản có Phụ lục Danh mục tài sản đấu giá (kèm theo)

- Hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản:

+ Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND xã Lao Bảo về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất của 75 thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành;

+ Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 07/8/2025 của UBND xã Lao Bảo về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của 75 thửa đất ở thuộc

dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành;

+ Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của UBND xã Lao Bảo về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất của 75 thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành;

+ Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND xã Lao Bảo về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất của 75 thửa đất ở thuộc dự án Cơ sở hạ tầng Khu Tái định cư Lao Bảo - Tân Thành;

+ Bản vẽ hoàn công cắm mốc phân lô ngày 09/6/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Quảng Trị.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

- Từ 07 giờ 30 phút ngày 17/9/2025 đến 17 giờ 30 phút ngày 19/9/2025 tại địa chỉ có tài sản nói trên (trong giờ hành chính các ngày làm việc).

- Khách hàng phải tuân thủ theo các quy định về việc hướng dẫn của Công ty và người có tài sản đấu giá cho việc đi xem tình trạng tài sản đấu giá.

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

- Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung không chịu trách nhiệm về tình trạng, chất lượng thực tế của tài sản đấu giá.

Điều 3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

Từ 07 giờ 30 phút ngày 10/9/2025 đến 17 giờ 30 phút ngày 24/9/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc), cụ thể:

- Từ 07 giờ 30 phút ngày 10/9/2025 đến 17 giờ 30 phút ngày 24/9/2025 tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung.

- Từ 07 giờ 30 phút ngày 23/9/2025 đến 17 giờ 30 phút ngày 24/9/2025 tại Ngân hàng Vietinbank PGD Lao Bảo (Số 04 Nguyễn Huệ, Xã Lao Bảo, Tỉnh Quảng Trị).

Điều 4. Giá khởi điểm

Từ 243.600.000 đồng/01 lô đất đến 641.200.000 đồng/01 lô đất.

(Chi tiết từng lô xem Phụ lục đính kèm)

Điều 5. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: (không hoàn lại)

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 100.000 đồng/01 hồ sơ tham gia.

2. Tiền đặt trước:

Tiền đặt trước: **40.000.000 đồng**/01 lô/01 hồ sơ tham gia.

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

a. Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 10/9/2025 đến 17 giờ 30 phút ngày 24/9/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc).

b. Địa điểm: Nộp vào tài khoản số **118000089401** tại Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Quảng Trị. Tên TK: Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung.

c. Cú pháp nộp tiền đặt trước:

- Chính chủ nộp thì nội dung nộp: **Họ tên người tham gia đấu giá_số CC/CCCD_ nộp TĐT-ĐG ngày 27/9/2025_Số lô..._Khu vực...**

- Không chính chủ nộp thì nội dung nộp: **Nộp thay_Họ tên người tham gia đấu giá_số CC/CCCD_ nộp TĐT-ĐG ngày 27/9/2025_Số lô..._Khu vực...**

*Lưu ý: Trường hợp nộp tiền mặt tại ngân hàng thì phải đến ngân hàng trước 17 giờ 00 phút (giờ làm việc giao dịch của ngân hàng).

4. Khách hàng tham gia đấu giá có thể nộp tiền đặt trước bằng phương thức như sau: Nộp tiền mặt tại ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản thanh toán của Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung mở tại Ngân hàng Vietinbank - CN Quảng Trị.

5. Người tham gia đấu giá có thể thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng. Thời hạn bảo lãnh: Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày trúng đấu giá người trúng đấu giá phải nộp khoản tiền tương ứng với khoản tiền bảo lãnh tiền đặt trước vào tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá hoặc Ngân hàng phải chuyển số tiền bảo lãnh này vào tài khoản đấu giá để thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá. Thư bảo lãnh chỉ hết hiệu lực khi có Thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá về việc người trúng đấu giá đã thực hiện xong nghĩa vụ tiền đặt trước.

6. Các khoản tiền đặt trước thấp hơn mức quy định tại **khoản 2 Điều 5** hoặc đến tài khoản công ty sau thời hạn nộp tiền quy định tại **khoản 3 Điều 5** đều không hợp lệ. Người tham gia đấu giá phải kiểm tra kỹ, cần thiết thì liên hệ cán bộ ngân hàng, nhân viên công ty đấu giá để được hỗ trợ chính xác. Các trở ngại khách quan đều không được công nhận.

7. 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 nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 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.

8. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) cho người không trúng đấu giá hoặc người từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá, 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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá.

9. Người tham gia đấu giá bao nhiêu lô thì nộp tiền đặt trước đúng với số lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá (nộp riêng từng lô, không được nộp gộp).

10. Hết thời hạn quy định nộp tiền đặt trước nếu khách hàng không nộp tiền đặt trước thì hồ sơ đấu giá đó không đủ điều kiện.

11. Số tiền đặt trước không đúng (thấp hơn) số tiền quy định và nộp không đúng thời gian đã thông báo, những hồ sơ không hợp lệ sẽ không được xét công bố giá.

Điều 6. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Các cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai 2024, có năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch của nhà nước, tự nguyện nộp hồ sơ đăng ký và chấp nhận các quy định tại quy chế cuộc đấu giá và các quy định pháp luật có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất, có CC/CCCD trong thời hạn sử dụng, nếu thực hiện theo ủy quyền phải có văn bản ủy quyền hợp pháp.

- Người tham gia đấu giá là người thành niên và không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Bước 1: Mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tại Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung, thành phần hồ sơ gồm:

- (1) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do công ty phát hành;
- (2) Phiếu trả giá theo mẫu do công ty phát hành;
- (3) Quy chế cuộc đấu giá;
- (4) Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá;
- (5) Phong bì đựng phiếu trả giá.

Bước 2: Nghiên cứu kỹ Quy chế cuộc đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, gồm:

- 1) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do công ty phát hành;
- 2) Căn cước hoặc căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người tham gia đấu giá; trường hợp căn cước/căn cước công dân/hộ chiếu bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an nơi thường trú hoặc tạm trú (*Bản sao có chứng thực hoặc bản photo có bản gốc để đối chiếu*);
- 3) Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có) (Lưu ý: Một người không được ủy quyền

cho 02 hoặc nhiều người tham gia đấu giá cùng 01 tài sản);

4) Chứng từ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;

5) Chứng từ nộp tiền đặt trước (*Trường hợp ngày nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà chưa nộp tiền đặt trước thì chứng từ nộp tiền đặt trước phải nộp tại Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung vào ngày 24/9/2025 trong giờ hành chính*);

6) Phiếu trả giá: Điền đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung phát hành, tự niêm phong bằng cách dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu trả giá. Phiếu trả giá đấu giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

** Lưu ý:* Khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá được gửi qua đường bưu điện hoặc nộp trực tiếp tại trụ sở công ty Đấu giá. Nếu nộp qua đường bưu chính thì gửi theo địa chỉ: Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung (Đường Trần Nhật Duật, Khu phố Tây Trì, Phường Đông Hà, tỉnh Quảng Trị), những hồ sơ đăng ký và phiếu trả giá đến sau thời hạn tiếp nhận hồ sơ đã quy định sẽ không hợp lệ, Công ty sẽ lập biên bản có chữ ký của đơn vị chuyển phát.

Điều 7. Quy định về hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá, trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu

1. Quy định về hồ sơ tham gia đấu giá:

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá lô đất nào thì nộp hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng cho lô đất đó. Thành phần hồ sơ quy định tại **khoản 2 Điều 6** của Quy chế cuộc đấu giá này.

Khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp theo thời gian, địa điểm quy định tại **Điều 3** của Quy chế cuộc đấu giá này.

Một người tham gia đấu giá chỉ được nộp 01 phiếu trả giá cho 01 tài sản (lô đất);

2. Cách ghi phiếu trả giá:

- Phiếu trả giá phải được điền đầy đủ các thông tin của người tham gia đấu giá, người được ủy quyền (nếu có).

- Ghi rõ số tiền bằng số và bằng chữ, trường hợp phiếu trả giá ghi số tiền bằng số và bằng chữ không khớp nhau thì số tiền bằng chữ sẽ được tính làm căn cứ giá đã trả của khách hàng.

- Ký, ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá, người được ủy quyền (nếu có).

3. Phiếu trả giá không hợp lệ được quy định như sau:

- Phiếu trả giá điền thiếu các thông tin, cụ thể: Thông tin người tham gia đấu

giá, người ủy quyền (nếu có); Giá trả bằng số; Giá trả bằng chữ; Không có chữ ký của người tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền (nếu có)...liên quan đến việc xác định kết quả đấu giá và người trúng đấu giá);

- Phiếu trả giá có giá trả thấp hơn giá khởi điểm;
- Phiếu trả giá không theo mẫu do Công ty phát hành, không có dấu treo của Công ty;
- Phiếu trả giá có thông tin không rõ ràng hoặc sai lệch với các giấy tờ còn lại.
- Phiếu trả giá bị rách, không nguyên vẹn.
- Phiếu trả giá có số tiền bằng số và bằng chữ không khớp nhau nhưng số tiền bằng chữ không rõ ràng.

4. Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá không đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 6 của Quy chế cuộc đấu giá này nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Hồ sơ tham gia thiếu một trong các thành phần quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này hoặc có đầy đủ nhưng nội dung thông tin một trong các loại giấy tờ không đúng quy định như: Số tiền đặt trước không đúng (thấp hơn) số tiền quy định và nộp không đúng thời gian đã thông báo; thông tin trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá sai lệch so với các giấy tờ còn lại.
- Những hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ không được xét công bố giá.

5. Trình tự, thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu:

a. Trình tự, thủ tục niêm phong thùng phiếu:

- Niêm phong khi khách hàng đầu tiên nộp hồ sơ: Trước khi khách hàng bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu người có tài sản và tổ chức hành nghề đấu giá kiểm tra lại thùng phiếu, niêm phong xung quanh thùng phiếu và để trống miệng thùng phiếu cho khách hàng bỏ phiếu. Việc niêm phong thùng phiếu được lập thành biên bản và được các bên tham gia thống nhất ký tên.

- Niêm phong thùng phiếu khi hết hạn nộp hồ sơ: Tại thời điểm hết hạn nộp hồ sơ và phiếu trả giá, các bên tham gia cùng niêm phong miệng thùng phiếu trước sự chứng kiến của các bên tham gia. Tình trạng thùng phiếu tại thời điểm niêm phong: Xung quanh thùng phiếu còn đầy đủ dấu niêm phong và chữ ký niêm phong, không có dấu hiệu bất thường, miệng thùng đã được niêm phong cẩn thận có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia. Việc kiểm tra và niêm phong miệng thùng được lập thành biên bản và được các bên tham gia thống nhất ký tên. Thời gian niêm phong lúc 17 giờ 30 phút ngày 24/9/2025.

b. Trình tự, thủ tục mở niêm phong thùng phiếu:

- Đấu giá viên 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 mở niêm phong của thùng phiếu;

- Đấu giá viên 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 của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

- Việc mở niêm phong thùng phiếu được lập thành biên bản và được các bên tham gia thống nhất ký tên.

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá (buổi công bố giá)

- Thời gian: Bắt đầu lúc 08 giờ 30 phút ngày 27/9/2025 (thứ bảy).

- Địa điểm: Hội trường Nhà hàng Bảo Cường; Số 01 Trần Phú, Xã Lao Bảo, Tỉnh Quảng Trị.

Điều 9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

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

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

- Số vòng đấu: 01 (một)

- Bước giá: Không áp dụng bước giá.

Điều 10. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá (Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá), cụ thể như sau

“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 phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật

áp dụng đối với loại tài sản đó.”

Điều 11. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Những người có hành vi vi phạm khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá, cụ thể:

a) 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;

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 đùm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; 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;

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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;

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

Điều 12. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

- 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 của Luật Đấu giá tài sản (Cụ thể có tại Điều 10 Quy chế này);

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật giá tài sản (Khoản 3, Điều 44: “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”).

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 50 của Luật giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật giá tài sản (Điều 51: “Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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 kê là người trúng đấu giá, nếu giá liền kê 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 kê chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kê 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 kê không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành”).

Khoản tiền đặt trước này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 13. Nguyên tắc đấu giá tài sản

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Việc đấu giá tài sản được thực hiện theo nguyên tắc công khai, minh bạch, trung thực, công bằng, khách quan;
- 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;
- Trường hợp chỉ có 01 (một) người tham gia đấu giá và trả giá thì các bên cùng lập biên bản theo quy định của pháp luật và hoàn trả tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá.

Điều 14. Điều hành phiên đấu giá (Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024)

- 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; Đọc Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm; Phát số cho người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;
- 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;
- 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 là người trúng đấu giá;
- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng 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 cùng 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 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.

Điều 15. Quy định vào phòng đấu giá

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian, địa điểm phiên đấu giá như đã thông báo và mang theo Căn cước hoặc căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh theo quy định của pháp luật để điểm danh; Nếu vắng mặt phải làm giấy uỷ quyền cho người khác; giấy uỷ quyền phải được UBND xã, phường, nơi cư trú xác nhận hoặc văn phòng công chứng, chứng thực và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về sự uỷ quyền đó. Giấy uỷ quyền phải được nộp cùng phiếu đăng ký tham gia đấu giá hoặc được nộp cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong vòng 30 phút trước khi tổ chức phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn, trao đổi trong phòng đấu giá, không hút thuốc, không sử dụng điện thoại hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý đi ra khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của đấu giá viên, không mang theo chất cháy nổ, hung khí, vũ khí, chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

- Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định tại quy chế này và các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; tuân thủ sự điều hành của đấu giá viên tại phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá, liên kết thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Ngoài việc xử lý theo quy chế này, các cá nhân tổ chức có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý kỷ luật, xử phạt 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.

Điều 16. Tiền đặt cọc, thời hạn, phương thức nộp tiền trúng đấu giá

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.

b. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế. Thời hạn nộp tiền như sau:

- Chậm nhất là **30 ngày** kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá phải nộp **50%** số tiền trúng đấu giá (Sau khi đã trừ khoản tiền

đặt cọc) theo thông báo của cơ quan Thuế.

- Chậm nhất là **45 ngày** kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá phải nộp **50%** số tiền trúng đấu giá còn lại theo thông báo của cơ quan Thuế.

c. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại **Khoản b Điều 16** của Quy chế cuộc đấu giá này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

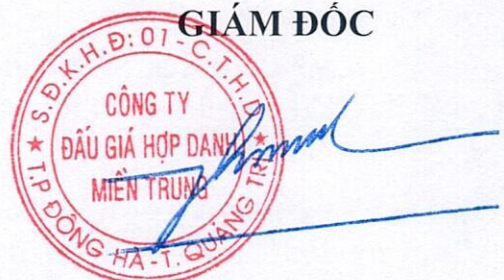
Điều 17. Tổ chức thực hiện

- Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, các vấn đề trong Quy chế này không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và pháp luật có liên quan. Trường hợp không giải quyết được thì sẽ giải quyết tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Cán bộ, nhân viên của Công ty Đấu giá hợp danh Miền Trung, người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Bản Quy chế này./.

Nơi nhận:

- TTPT QĐ tỉnh Quảng Trị (để n.yết, lưu HS);
- UBND Xã Lao Bảo (để niêm yết);
- Vietinbank – PGD Lao Bảo (để n.yết, lưu HS);
- Công ĐGTS quốc gia (02 số);
- Công ty đấu giá (để niêm yết);
- Trang web: daugiahopdanhmientrung.vn;
- Lưu: VT, HSDG.



Bùi Văn Phương