

QUY CHẾ PHIÊN ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng công trình dịch vụ thương mại tại Khu đô thị số 9 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình (nay là xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên)

Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật 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 ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Giấy đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản số 02/TP-ĐKHĐ ngày 30/7/2019 do Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc;

Căn cứ Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình dịch vụ thương mại tại Khu đô thị số 9 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình dịch vụ thương mại tại Khu đô thị số 9 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình (nay là xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên);

Căn cứ Quyết định số 1555/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng công trình dịch vụ thương mại tại Khu đô thị số 9 thị



trần Hương Sơn, huyện Phú Bình (nay là xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên);

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 18/2025/HĐ-VBAP ngày 27/10/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Phú Bình và Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc.

Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc ban hành Quy chế phiên đấu giá cụ thể như sau:

Điều 1: Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc, địa chỉ: KĐT Danko City, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên.



Điều 2: Người có tài sản đấu giá: Ủy ban nhân dân xã Phú Bình (Cơ quan đại diện: Phòng Kinh tế xã Phú Bình), địa chỉ: Xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3: Phạm vi áp dụng, nguyên tắc đấu giá tài sản:

1. Phạm vi áp dụng: Các quy định tại Quy chế này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản thực hiện Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 18/2025/HĐ-VBAP ngày 27/10/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Phú Bình với Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc.

2. Nguyên tắc bán đấu giá tài sản: Tuân thủ quy định của pháp luật. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Điều 4: Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, 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:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng công trình dịch vụ thương mại tại Khu đô thị số 9 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình (nay là xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên), cụ thể như sau:



TTTS



Vị trí TS

1.1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có).

1.1.1. Vị trí khu đất: Thuộc Khu đô thị số 9 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình (nay là xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên).

1.1.2. Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 7.555,28m², gồm:

- Đất thương mại, dịch vụ (CC-01): 7.022,42m²
- Đất bãi đỗ xe (BĐX): 532,86m²

Vị trí khu đất được xác định theo trích lục chính lý bản đồ địa chính tại thửa đất số 1059 và thửa đất số 1060 tờ bản đồ địa chính số 43 thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 21/4/2025.

1.1.3. Loại đất đấu giá theo quy hoạch:

- Đất thương mại, dịch vụ (CC-01): 7.022,42m²
- Đất bãi đỗ xe (BĐX): 532,86m²

1.1.4. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

- Hình thức giao đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm tính từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

1.1.5. Tài sản trên đất: Hiện trạng trên đất không có tài sản.

1.1.6. Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, giao thông đã được kết nối.

Điều 5. Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

*** Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ:**

Giá khởi điểm thực hiện theo Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên, giá khởi điểm là: **5.336.000 đồng/m², tương đương 40.314.974.080 đồng.** (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ ba trăm mười bốn triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm tám mươi đồng).

- Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm tương ứng là **8.062.994.816 đồng** (Bằng chữ: Tám tỷ không trăm sáu mươi hai triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn tám trăm mười sáu đồng).

- Tiền mua hồ sơ: 1.000.000 đồng/01 hồ sơ (Một triệu đồng)

*** Nơi có tài sản:** Xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

*** Nơi có giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản:** Ủy ban nhân dân xã Phú Bình (Cơ quan đại diện: Phòng Kinh tế xã Phú Bình), địa chỉ: Xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

Điều 6. Người đăng ký tham gia đấu giá:

a) Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất.

b) Điều kiện tham gia đấu giá:

*** Cá nhân:**

- Đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 gồm:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

+ Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

*** Tổ chức:**

- Đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 gồm:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

+ Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

+ Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

+ Có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự kiến (30.620 triệu đồng).

+ Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án và nộp đủ 100% tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản; không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị cho thuê đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

c) Những 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 cụ thể như sau:

+ 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 tổ chức đấu giá tài sản thực hiện phiên 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;

+ Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại mục này;

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

+ **Nghiêm cấm trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cùng đăng ký tham gia đấu giá cùng một thửa đất.**

Điều 6: Thời gian, địa điểm xem tài sản, xem giấy tờ tài sản đấu giá:

Từ 07h30 ngày 29/10/2025 đến hết 17h00 ngày 04/12/2025 tại nơi có tài sản và nơi có giấy tờ về quyền sử dụng đất (*trong giờ hành chính, từ thứ 2 đến thứ 6, không tính các ngày nghỉ, lễ theo quy định*).

Điều 7. Tham khảo hồ sơ, mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, chuẩn bị hồ sơ, nộp hồ sơ, nộp phiếu trả giá tham gia đấu giá:

a, Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

- **Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá** (*Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính*).

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các khu đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 10 tỷ đồng trở lên: 1.000.000 đồng/hồ sơ (*Bằng chữ: Một triệu đồng trên một hồ sơ*).

- Người tham gia đấu giá tham khảo hồ sơ, mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong thời gian từ 07h30 ngày 29/10/2025 đến hết 17h00 ngày 19/11/2025 (*Trong giờ hành chính, từ thứ 2 đến thứ 6, không tính các ngày nghỉ, lễ theo quy định*) trực tiếp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc, địa chỉ: KĐT Danko City, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên.

- Trường hợp khách hàng không trực tiếp mua hồ sơ, nộp phiếu đăng ký phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

*** Hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng (để tham khảo) tại:

+ Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản: <http://dgts.moj.gov.vn/>

+ Trang thông tin điện tử của Công ty Đấu giá hợp danh Việt Bắc: <http://daugiavietbac.com>.

(*Khách hàng có thể tham khảo hồ sơ, giấy tờ tài sản nhận qua địa chỉ gmail*)

+ Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá, quy chế phiên đấu giá, tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

- **Hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản được đăng tải công khai, ĐỀ NGHỊ** các khách hàng tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của khách hàng không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng gồm có:**

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá và bản cam kết theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Việt Bắc.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nếu là tổ chức kinh tế hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoặc giấy tờ tài liệu tương đương khác xác nhận tư cách pháp lý đối với tổ chức (bản sao công chứng hoặc chứng thực)

- Chứng minh nhân dân, Căn cước công dân hoặc hộ chiếu (còn thời hạn sử dụng), giấy giới thiệu người đại diện cho tổ chức mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá (bản sao công chứng hoặc chứng thực)

- Hộ chiếu đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn thời hạn sử dụng hoặc giấy tờ tài liệu tương đương khác xác nhận là người Việt Nam định cư ở nước ngoài (bản sao công chứng hoặc chứng thực)

- Giấy ủy quyền hợp lệ và bản photo Chứng minh nhân dân, Căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người được ủy quyền trong trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá, trả giá.

- Các hồ sơ tại khoản này (đối với các văn bản do các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền xác nhận cho tổ chức tham gia đấu giá thì cung cấp bản chính hoặc bản công chứng, chứng thực). Đối với các báo cáo, cam kết do tổ chức tham gia đấu giá phát hành thì cung cấp bản chính.

Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ cho Công ty đấu giá hợp danh Việt Bắc. Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký, đóng dấu (đối với tổ chức) của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ.

+ Phiếu trả giá: **Phiếu trả giá của người đăng ký tham gia đấu giá được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký, đóng dấu (đối với tổ chức) của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì đựng phiếu trả giá.**

- Hồ sơ, phiếu trả giá được tách riêng, độc lập.

LƯU Ý:

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã mua không được rút, đổi, trả lại.

b, Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá:

- **Phiếu trả giá PHẢI NỘP TRỰC TIẾP cho Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc** trong thời gian từ 07h30 ngày 29/10/2025 đến trước 17h00 ngày 02/12/2025, trong giờ hành chính, từ thứ 2 đến thứ 6, không tính các ngày nghỉ, lễ theo quy định. Các trường hợp phiếu trả giá nộp sau 17h00' ngày 02/12/2025 sẽ không hợp lệ.

+ Nơi nhận: Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc.

+ Địa chỉ: KĐT Danko City, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên.

+ Điện thoại: 0208.628.6789

Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc và Phòng Kinh tế xã Phú Bình không nhận hồ sơ mà đơn vị nộp sau 17h00 ngày 02/12/2025.

c, Thời gian Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc bàn giao hồ sơ của người tham gia đấu giá cho Phòng Kinh tế xã Phú Bình: Ngày 20/11/2025.

d, Thời gian người có tài sản thông báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc danh sách khách hàng đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, khách hàng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất là 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá (dự kiến ngày 27/11/2025).

đ, Thời gian Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc thông báo riêng bằng văn bản cho từng khách hàng tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá (dự kiến ngày 01/12/2025).

e, Đăng ký và rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá:

- **Đăng ký tham gia đấu giá:** Người có nhu cầu tham gia đấu giá chuẩn bị hồ sơ tham gia theo Quy chế và Thông báo, nộp tiền mua hồ sơ tham gia, nộp hồ sơ tham gia và tiền đặt trước đúng thời gian, địa điểm quy định tại Quy chế đấu giá này của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc.

- **Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:**

+ Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thì phải có đơn xin rút đấu giá gửi đến Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc, khoản tiền đặt trước đã nộp được hoàn lại chậm nhất sau 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá. Sau khi hết hạn nộp hồ sơ, người tham gia đấu giá không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

Điều 8. Hình thức, phương thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo phương thức trả giá lên

Điều 9. Tiền đặt trước và xử lý khoản tiền đặt trước:

*** Thời gian nộp tiền đặt trước:**

- Từ 07h30 ngày 01/12/2025 đến hết 17h00 ngày 03/12/2025 (Tiền đặt trước của khách hàng phải báo "Có" về tài khoản Công ty trước 17 giờ 00 phút ngày 03/12/2025).

- Tiền đặt trước nộp bằng chuyển vào tài khoản số: **68689988** tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – PGD Phổ Yên của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc

- Nội dung chuyển tiền đặt trước ví dụ: Nguyễn Văn A/Công ty B nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá

***Lưu ý:**



- Người đăng ký tham gia đấu giá Nộp tiền đặt trước kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Họ và tên, số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản, ...

- Nếu người đăng ký tham gia đấu giá không nộp đủ số tiền thì được coi là không hợp lệ.

- Khách hàng nộp tiền đặt trước thì phải “GHI RÕ” họ và tên người tham gia (phải khớp với họ và tên người đăng ký trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá), trong phần nội dung nộp tiền đặt trước, nếu không ghi rõ thì khoản tiền đặt trước không hợp lệ.

- Các chi phí phát sinh liên quan đến việc nộp tiền, chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu phí theo mức phí quy định của các Tổ chức tín dụng/Ngân hàng.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc không có bất kỳ sự thoả thuận nào đối với người tham gia đấu giá về việc chấp thuận nộp tiền đặt trước sau thời điểm hết hạn hoặc nộp tiền vào số tài khoản khác đã được quy định tại Thông báo đấu giá, Quy chế phiên đấu giá này.

- Trường hợp các khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước trước thời hạn xét duyệt hồ sơ năng lực mà không đủ điều kiện thì Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc sẽ hoàn lại số tiền đặt trước cho khách hàng trong thời hạn 01 (Một) ngày làm việc.

- Khách hàng tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được “Báo có” vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – PGD Phổ Yên chậm nhất đến 17h00 ngày 03/12/2025. Tất cả các trường hợp “Báo có” sau 17h00 ngày 03/12/2025 được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng khách hàng.

*** Xử lý khoản tiền đặt trước:**

+ Trường hợp khách hàng trúng đấu giá thì số tiền đặt trước của khách hàng sẽ được Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc chuyển vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

+ Trường hợp khách hàng không trúng đấu giá tài sản (**Không vi phạm quy chế đấu giá**) trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc sẽ thanh toán chuyển vào tài khoản của người đứng tên trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc phát hành (**Khách hàng phải cung cấp số tài khoản “CHÍNH CHỦ” của người đã đăng ký tên trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá – mẫu phiếu do đơn vị đấu giá phát hành**). Trường hợp khách hàng kê khai số tài khoản của cá nhân, tổ chức khác, không kê khai

hoặc kê khai không đầy đủ dẫn đến việc chậm trễ hoặc phát sinh chi phí trong quá trình nhận lại tiền đặt trước thì khách hàng tự chịu trách nhiệm.

*** Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước** (Tiền đặt trước thuộc về người có tài sản đấu giá).

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, phiên công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định.

- 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.

- Các trường hợp huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền, không đúng thời hạn theo thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế.

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, toàn bộ số tiền đặt trước của khách hàng được nộp vào ngân sách nhà nước và được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Cách thức thực hiện trả giá:

*** Cách thức tham gia đấu giá và tiến hành bỏ phiếu:**

- Khi đăng ký và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu đăng ký, phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc phát hành, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu đăng ký, phiếu trả giá và phiên đấu giá (công bố giá); được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu từng tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Quy chế phiên đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc phát hành, người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ thông tin trên phiếu trả giá, một phiếu trả giá chỉ được ghi giá trả đối với một tài sản.

- Người tham gia đấu giá phải tự mình ghi phiếu trả giá và ký hoặc điểm chỉ vào phiếu trả giá. Trường hợp người tham gia đấu giá không tự mình ghi được phiếu trả giá thì có thể uỷ quyền theo quy định của pháp luật để người khác thay mình ghi phiếu trả giá. Người tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung mình đã ghi trên phiếu trả giá.

- Mỗi khách hàng tham gia trả giá chỉ được nộp một phiếu trả giá để bỏ vào thùng phiếu; trường hợp khách hàng tham gia trả giá mà phiếu trả giá ghi tên người khác không có trong danh sách tham gia đấu giá bỏ vào thùng phiếu hoặc khách hàng có hai phiếu trả giá trở lên thì các phiếu trả giá đó được coi là phiếu không hợp lệ. Trường hợp khách hàng đăng ký tham gia đấu giá đã nộp phiếu trả giá và đã bỏ phiếu trả giá đó vào thùng phiếu thì khách hàng không được đổi phiếu trả giá khác.

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.

- Phong bì đựng Phiếu trả giá của khách hàng được gửi qua đường bưu chính cho Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc.

*** Phiếu trả giá hợp lệ:**

- Phiếu trả giá theo mẫu quy định do Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc phát ra (*Có đóng dấu đỏ, treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc*) và có chữ ký của khách hàng tham gia đấu giá.

- Là phiếu trả giá duy nhất của người tham gia đấu giá, phiếu trả giá phải ghi đầy đủ thông tin và ký ghi rõ họ tên (*Ghi đúng họ tên đệm và tên của mình, không được ghi họ tên đệm và tên của người không có trong danh sách tham gia phiên đấu giá*). Trong trường hợp ủy quyền thì ghi thông tin cá nhân của người ủy quyền.

- Phiếu trả giá không được ghi bằng bút có màu mực đỏ, bút chì, bút xóa, bút bay mực hoặc hai màu mực khác nhau

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá có giá trả không thấp hơn giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá.

- Số tiền bằng số và bằng chữ ghi trong phiếu trả giá phải ghi đầy đủ, chính xác và thống nhất. Nếu số tiền bằng số và bằng chữ không thống nhất thì sẽ lấy giá cao nhất bằng số hoặc bằng chữ để xét kết quả.

*** Phiếu trả giá không hợp lệ:** Là những phiếu không đáp ứng những điều kiện trên và không được xét kết quả để trúng đấu giá, tiếp tục đấu giá (Nếu có).

*** Điều kiện xét kết quả trúng đấu giá:**

- Là người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, phải trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm.

- Là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất, được Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố tại phiên đấu giá.

- Lưu ý:

+ *Phiếu trả giá của khách hàng không được xét giá trong trường hợp giá trả bằng số, giá trả bằng chữ không có nghĩa, hoặc không thể xác định được rõ mức giá đã trả.*

+ **KHÔNG xét giá trong trường hợp người tham gia đấu giá ghi giá trả (tại mục giá trả bằng số hoặc trả bằng chữ) ví dụ như sau: 9,500 TRIỆU ĐỒNG hoặc Chín triệu 500 nghìn đồng,....**

Điều 11. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá (công bố giá):

Từ 14h00 ngày 05/12/2025 Tại Hội trường của Ủy ban nhân dân xã Phú Bình, Địa chỉ: Xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.



Điều 12. Nguyên tắc đấu giá

1. Việc đấu giá thực hiện theo nguyên tắc đấu giá công khai, liên tục, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp.

2. Tài sản đấu giá chỉ được mở khi có từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (*Mua hồ sơ, nộp phiếu đăng ký, nộp phiếu trả giá, nộp tiền đặt trước*) trở lên.

Điều 13. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá (Công bố giá):

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, giờ, địa điểm theo thông báo và quy chế đã quy định.

- Chỉ những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá hoặc người được ủy quyền.

- Người tham gia đấu giá phải xuất trình CCCD hoặc VNeID, giấy ủy quyền (*Nếu có*).

- Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Người có tài sản/Tổ chức đấu giá tài sản không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá.

- Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá,...) thì phải báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc và Phòng Kinh tế xã Phú Bình, đồng thời phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- **Nghiêm cấm Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với lô đất (thửa đất) mà mình cũng là người tham gia đấu giá lô đất (thửa đất) đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một lô đất (thửa đất).**

- Người tham gia đấu giá không được tự ý rời khỏi vị trí quy định khi chưa được sự đồng ý của người điều hành phiên đấu giá; không đi lại lộn xộn, không nói

chuyện, trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá, không gây mất trật tự trong phiên đấu giá (công bố giá).

- Người tham gia đấu giá phải có trang phục lịch sự, không ăn mặc phản cảm, lố lăng khi vào phòng công bố giá.

- Người tham gia đấu giá **“không được sử dụng điện thoại”** và các phương tiện thông tin khác trong phiên đấu giá (công bố giá), không được ghi âm, chụp hình, ghi hình trong phiên đấu giá (công bố giá).

- Không tranh luận với các đơn vị thực hiện phiên đấu giá (công bố giá) với bất kỳ lý do nào (*Ngoài thời gian các đơn vị đã giải đáp thắc mắc cho khách hàng*).

- Mọi sự bất đồng, tranh chấp (*Nếu có*) liên quan đến việc tổ chức đấu giá phải đưa ra giải quyết dứt điểm ngay trước phiên đấu giá (công bố giá) 01 ngày. Khi phiên đấu giá (công bố giá) kết thúc không có một khiếu nại nào được chấp nhận.

Điều 14. Tổ chức phiên đấu giá (công bố giá):

- Tại phiên công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc sẽ giới thiệu đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; đấu giá viên giới thiệu: Người có tài sản, Khách mời, bản thân đấu giá viên, người giúp việc; đọc Quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.

- + Mở niêm phong thùng phiếu: Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời Người có tài sản đấu giá, Khách mời 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 phiên công bố giá, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, 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; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần 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.

- + 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.

+ Công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Điều 15. Xử lý các trường hợp

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (Trả giá):

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá (công bố giá);

- 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 dìm 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 (công bố giá);

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

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

2. Xử lý vi phạm trong quá trình đấu giá:

- Người tham gia đấu giá nếu có hành vi vi phạm các quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 và Quy chế này thì bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

- Các trường hợp phát sinh khác tại phiên đấu giá (công bố giá) sẽ được đấu giá viên và người có tài sản xử lý phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật liên quan cũng như phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

- Quyết định của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá và người có tài sản là quyết định cuối cùng, các bên phải thực hiện theo. Tất cả các hành vi cản trở hoạt động của đấu giá viên, gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá (công bố giá), đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên... của khách hàng tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội quy, quy chế về đấu giá và nộp tiền đặt trước và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

- Có trách nhiệm nộp đầy đủ, đúng thời hạn tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan Thuế, trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế thì sẽ bị 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.

- Sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện các thủ tục thuê đất, ký hợp đồng thuê đất với cơ quan Nhà nước và các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, xây dựng công trình theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; đảm bảo tiến độ, chất lượng theo quy định về pháp luật xây dựng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng; quản lý sử dụng đất đai; bảo vệ môi trường, đô thị, quy hoạch, xây dựng, bảo đảm an toàn lao động, phòng chống cháy, nổ, các quy định về đầu tư xây dựng trong khu dân cư, khu đô thị và các quy định của pháp luật có liên quan khi triển khai thực hiện dự án.

Điều 17. Trường hợp bất khả kháng

Phiên tổ chức đấu giá này không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng như Toà án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoãn, tạm hoãn, ngăn chặn phiên đấu giá, huỷ bỏ kết quả đấu giá thành/huỷ bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá của các bên có liên quan thì chủ sở hữu tài sản, bên tổ chức đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo, các vấn đề có liên quan được phục hồi về nguyên trạng và các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Điều 18. Tổ chức thực hiện

Đấu giá viên điều hành, cán bộ, nhân viên của đơn vị tổ chức đấu giá, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi hoặc bổ sung thì Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc và Phòng Kinh tế xã Phú Bình xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Đăng tải trên Cổng thông tin điện tử Quốc gia về ĐGTS – Bộ Tư Pháp
- Người có tài sản đấu giá;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: HSDG.



GIÁM ĐỐC

Trần Mạnh Phong