

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất một số thửa đất thuộc dự án Khu dân cư đường Bắc Sơn kéo dài (đoạn từ xóm Cây Xanh, xã Quyết Thắng đến xóm Cao Trăng, xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên) bên trái tuyến thuộc địa phận xã Đại Phúc

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-DKHD 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 1880/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 của UBND xã Đại Phúc về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất một số thửa đất thuộc dự án Khu dân cư đường Bắc Sơn kéo dài (đoạn từ xóm Cây Xanh, xã Quyết Thắng đến xóm Cao Trăng, xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên) bên trái tuyến thuộc địa phận xã Đại Phúc.

Căn cứ Quyết định số 1935/QĐ-UBND ngày 16/10/2026 của UBND xã Đại Phúc về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất một số thửa đất thuộc dự án Khu dân cư đường Bắc Sơn kéo dài (đoạn từ xóm Cây Xanh, xã Quyết Thắng đến xóm Cao Trăng, xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên) bên trái tuyến thuộc địa phận xã Đại Phúc;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 39/2026/HĐ-VBAP ngày 22/10/2026

b) Điều kiện được tham gia đấu giá: Theo khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ.

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 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;

+ 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 26/10/2026 đến hết 17h00 ngày 06/11/2026 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 thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 05 tỷ đồng trở lên là: **300.000 đồng/hồ sơ/thửa đất** (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

- Người tham gia đấu giá tham khảo hồ sơ, mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá (Phiếu đăng ký và 01 bản photo CCCD) trong thời gian từ 07h30 ngày 26/10/2026 đến hết 17h00 ngày 06/11/2026 (Trong giờ hành chính, từ thứ 2 đến thứ 6, không tính các ngày nghỉ, lễ theo quy định) trực tiếp hoặc qua đường

- **Phiếu trả giá PHẢI NỘP QUA ĐƯỜNG BƯU CHÍNH** cho Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc trong thời gian từ 07h30 ngày 26/10/2026 đến hết 17h00 ngày 06/11/2026 (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 gửi đến sau 17h00' ngày 06/11/2026 sẽ không hợp lệ)

- Phong bì đựng phiếu trả giá nộp qua đường bưu chính phải ghi rõ các nội dung như sau:

- + Họ tên, số điện thoại khách hàng tham gia đấu giá.
- + **Phong bì đựng phiếu trả giá QSDĐ tại xã Đại Phúc**
- + 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 Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc không nhận hồ sơ mà đơn vị bưu chính chuyển đến sau 17h00 ngày 06/11/2026 và **chỉ nhận qua đơn vị Chuyển phát nhanh, Công ty sẽ ký nhận với bưu tá chuyển phát.**

- **Lưu ý:** Nếu khách hàng cùng nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, CCCD photo và phiếu trả giá qua đường bưu chính thì phong bì đựng phiếu đăng ký tham gia đấu giá cùng CCCD photo và phong bì đựng phiếu trả giá phải tách riêng biệt với nhau (làm 2 phong bì). Ghi rõ nội dung **PHONG BÌ ĐỰNG PHIẾU ĐĂNG KÝ HOẶC PHIẾU TRẢ GIÁ**. **Những phong bì không ghi rõ nội dung Công ty sẽ không ký nhận với bưu tá chuyển phát.**

c, 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:**

được “**Báo có**” vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc – PGD Phổ Yên của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc chậm nhất đến 17h00 ngày 06/11/2026. Tất cả các trường hợp “**Báo có**” sau 17h00 ngày 06/11/2026 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**) hoặc nhận bằng tiền mặt tại bất kỳ ngân hàng nào do khách hàng lựa chọn (**Trong trường hợp này khách hàng phải cung cấp CCCD, họ tên và địa chỉ của Ngân hàng muốn đến nhận lại bằng tiền mặt và phải chịu phí nhận lại tiền theo quy định của từng Ngân hàng**). 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:** Trường hợp người tham gia đấu giá thuộc một trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung) (**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 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.

- 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, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể

danh Việt Bắc bảo quản tại phòng bảo quản riêng. Chìa khóa thùng phiếu sau khi niêm phong sẽ do Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc bảo quản.

*** 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 cho 01 m² đất đối với từng thửa đất đưa ra đấu giá, 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 09 giờ 00 phút ngày 11/11/2026 tại Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc, địa chỉ: Xóm Đình, xã Đại Phúc, 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.

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 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;

Phiên tổ chức đấu giá này không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng như Tòa 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.

Đầu 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.

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