CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH VIỆT BẮC	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 631/QĐ-VBAP	--------
	Thái Nguyên, ngày 23 tháng 10 năm 2026

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 Trãng, 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-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 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 Trãng, 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 Trãng, 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

và Phụ lục Hợp đồng số 39/2026/PL01/HĐ-VBAP ngày 29/10/2026 giữa Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc và Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc;

Căn cứ Quyết định số 2048/QĐ-UBND ngày 29/10/2026 của UBND xã Đại Phúc về việc điều chỉnh Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 của UBND xã Đại Phúc.

Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc ban hành Quy chế cuộc 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: Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc, địa chỉ: Xã Đại Phúc, 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 cuộc đấu giá tài sản thực hiện Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 39/2026/HĐ-VBAP ngày 22/10/2026 và Phụ lục Hợp đồng số 39/2026/PL01/HĐ-VBAP ngày 29/10/2026 giữa Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc 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 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 Trãng, xã Phúc Xuân, thành phố Thái Nguyên) bên trái tuyến thuộc địa phận xã Đại Phúc:

TT	Lô số	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất	Giá khởi điểm (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)	Bước giá (VNĐ/ m2)	Tiền đặt trước (VNĐ)	Tiền mua hồ sơ/thửa (VNĐ)
1	OM2.21-02	79	1182	1.000	ONT	7.560.000	7.560.000.000	500.000	1.512.000.000	300.000
2	OM2.21-03	79	1183	1.000	ONT	7.560.000	7.560.000.000	500.000	1.512.000.000	300.000
Tổng				**2.000**			**15.120.000.000**		**3.024.000.000**	

- Vị trí: Các thửa đất bám đường quy hoạch lộ giới 61m thuộc dự án Khu dân cư đường Bắc Sơn kéo dài.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Phương thức giao đất: Giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT) lâu dài.

2. Nơi có tài sản: Xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên.

3. Nơi có giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản: Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc, địa chỉ: Xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên.

<u>Điều 5.</u> Người đăng ký tham gia đấu giá:

a) Đối tượng tham gia: Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và các yêu cầu khác của pháp luật liên quan.

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.

<u>Điều 6</u>: Thời gian, địa điểm xem tài sản, xem giấy tờ tài sản đấu giá:

Từ 07h30 ngày 02/11/2026 đến hết 17h00 ngày 16/11/2026 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).*

<u>Điều 7.</u> 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 02/11/2026 đến hết 17h00 ngày 16/11/2026 *(Trong giờ hành chính, từ thứ 2 đến thứ 6, không tính các ngày nghỉ, lễ theo quy định)* trực tiếp hoặc qua đường bưu chính cho Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc, địa chỉ: KĐT Danko City, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên.

- Khách hàng không được mua hộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- 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 cuộc 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:***

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty đấu giá Hợp danh Việt Bắc). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn, ký hiệu thửa đất đăng ký tham gia đấu giá và ký tên.

+ CC/CCCD của người tham gia đấu giá *(01 bản photo còn hiệu lực của người tham gia đấu giá).*

+ 02 Giấy ủy quyền hợp lệ và 02 bản photo CC/CCCD của người được ủy quyền *(Trong trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá, trả giá).*

LƯU Ý:

- Ký hiệu thửa đất đăng ký trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá, trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá ghi trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá không trùng khớp với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì khi xét điều kiện tham gia phiên đấu giá, phiếu đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng đó sẽ bị huỷ, khách hàng chỉ nhận được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp.

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá không ký và ghi rõ họ tên, không ghi rõ (hoặc không ghi) ký hiệu thửa đất muốn đăng ký tham gia đấu giá thì phiếu đăng ký của khách

hàng đó sẽ bị huỷ, khách hàng không được nhận lại khoản tiền mua hồ sơ đã nộp.

- 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:

- <u>Phiếu trả giá PHẢI NỘP QUA ĐƯỜNG BƯU CHÍNH cho</u> Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc trong thời gian từ 07h30 ngày 02/11/2026 đến hết 17h00 ngày 16/11/2026 *(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 16/11/2026 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 16/11/2026 và **<u>chỉ nhận qua đơn vị Chuyển phát nhanh, Công ty sẽ ký nhận với bưu tá chuyển phát</u>**.

- <u>Lưu ý</u>: 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. <u>Những phong bì không ghi rõ nội dung Công ty sẽ không ký nhận với bưu tá chuyển phát.</u>

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.

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

<u>Điều 9.</u> Tiền đặt trước và xử lý khoản tiền đặt trước:

*** Thời gian nộp tiền đặt trước:**

- Từ 07h30 ngày 02/11/2026 đến hết 17h00 ngày 16/11/2026 (*Tiền đặt trước của khách hàng phải báo "Có" về tài khoản Công ty trước 17 giờ 00 phút ngày 16/11/2026).*



- Tiền đặt trước nộp bằng chuyển khoản vào tài khoản số: **6868 99 88** tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc – PGD Phổ Yên của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc.

- Nội dung chuyển tiền đặt trước ví dụ: Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước thửa .... xã Đại Phúc

<u>*Lưu ý:</u>

- Người đăng ký tham gia đấu giá Nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt tương ứng với các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời 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, ...

<u>- Nếu người đăng ký tham gia đấu giá không nộp đủ số tiền của từng thửa đất, không nộp tách riêng từng mã theo từng thửa đất đã đăng ký thì được coi là không hợp lệ.</u>

- Trường hợp khách hàng nộp gộp tiền đặt trước cho các thửa đất thì khách hàng phải làm đơn để chọn một trong các thửa đã nộp tiền để đủ điều kiện tham gia một thửa đất đó.

- Khách hàng nộp tiền đặt trước cho các thửa đất đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá 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), ký hiệu thửa đất, tại khu nào*** *trong phần nội dung nộp tiền đặt trước, nếu không ghi rõ thì khoản tiền đặt trước không hợp lệ.*

- Trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước cho các thửa đất đăng ký tham gia đấu giá, đã ghi rõ ký hiệu thửa đất đăng ký đấu giá trong phần nội dung nộp tiền đặt trước nhưng ký hiệu đó không trùng với ký hiệu thửa đất trong phiếu đăng ký đã nộp thì hồ sơ đó sẽ bị loại, khách hàng chỉ được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp.

- 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.

- 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 Tài Lộc – PGD Phổ Yên của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc chậm nhất đến 17h00 ngày 16/11/2026. Tất cả các trường hợp "Báo có" sau 17h00 ngày 16/11/2026 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 hành 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 từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc chuyển toàn bộ khoản tiền đặt trước vào tài khoản do Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc chỉ định để quản lý, sử dụng theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC, kèm danh sách và biên bản xác định.

<u>Điều 10.</u> 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 giá 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 cho một thửa đất để bỏ vào thùng phiếu; trường hợp khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nhiều thửa đất thì khách hàng sẽ được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá; 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 cho một thửa đất 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.

- Niêm phong thùng phiếu:

+ Sau khi hết thời hạn nhận phiếu, Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc và Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc cùng nhau tiến hành kiểm tra thùng phiếu và kiểm tra lại các phong bì đựng phiếu trả giá của khách hàng để bỏ vào thùng phiếu, cùng nhau niêm phong ổ khoá và miệng của thùng phiếu bằng giấy có đóng dấu đỏ của Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc và chữ ký của hai bên. Việc niêm phong thùng phiếu được

lập thành biên bản. Thùng phiếu sau khi được niêm phong do Công ty Đấu giá Hợp 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 m^2 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,....

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

Từ 15 giờ 00 phút ngày 19/11/2026 tại Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc, địa chỉ: Xóm Đình, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên.

<u>Điều 12.</u> 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.

3. Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một phiên đấu giá phải đảm bảo điều kiện: mỗi thửa đất 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.

<u>Điều 13.</u> Trách nhiệm của người tham gia đấu giá *(Công bố giá):*

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được uỷ 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 uỷ 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 Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc, đồng thời phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi sảy ra sự việc.

- Trong trường hợp khách hàng vắng mặt tại buổi công bố giá nhưng phiếu trả giá của người đó hợp lệ và có mức giá cao nhất, thì kết quả trúng đấu giá vẫn được công nhận. Tuy nhiên, nếu khách hàng được xác định là đã chết trước thời điểm công bố kết quả đấu giá hoặc trong buổi công bố giá thì Công ty Đấu giá Hợp danh Việt Bắc và chủ tài sản sẽ tiến hành thống nhất phương án xử lý phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế.

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

<u>Điều 14.</u> 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;

- 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 doạ, cưỡng ép đấu giá viên... của khách hàng tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm Đấu giá viên tuyên bố người đó trúng đấu giá.

+ Ký biên bản đấu giá.

+ Nộp đủ tiền trúng đấu giá cho Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc.

+ Có trách nhiệm thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá.

+ Phối hợp với Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc để thực hiện thủ tục sau khi trúng đấu giá.

- Người trúng đấu giá sử dụng đất đúng mục đích, xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng chi tiết được phê duyệt và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí theo quy định của Nhà nước và cơ quan thuế.

- Chậm nhất là 20 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước.

- 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 sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê

duyệt, có quan thuế có trách nhiệm thông báo đến có quan có chức năng quản lý đất đai trình Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp ngườit trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chệnh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

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 Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc 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: HSĐG.

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH VIỆT BẮC

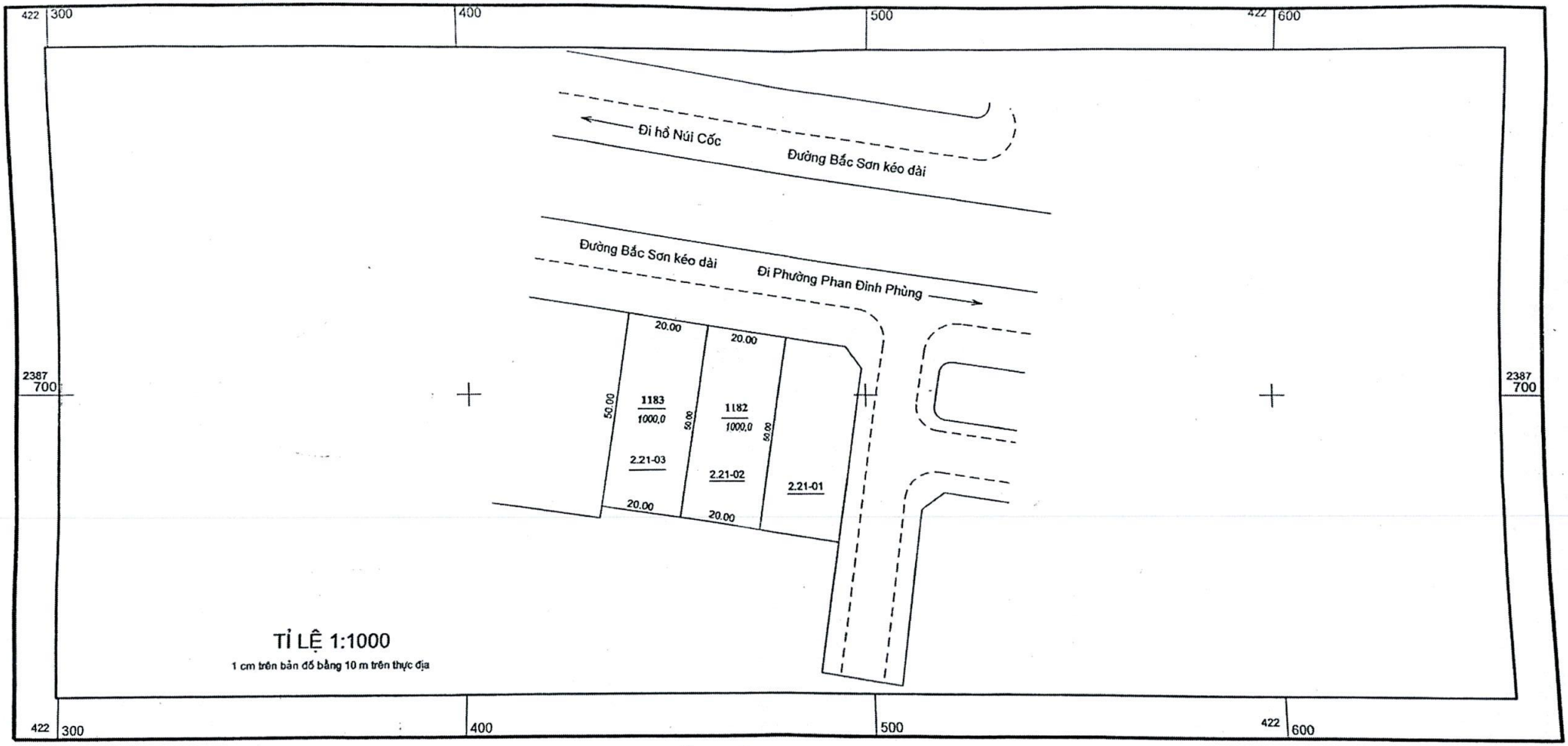
Trần Mạnh Phong

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

PHỤC VỤ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

Ô ĐẤT QUY HOẠCH SỐ: OM2.21 TƯƠNG ỨNG THỬA ĐẤT SỐ 1182, 1183, TỜ BĐĐC SỐ 79, XÃ ĐẠI PHÚC, TỈNH THÁI NGUYÊN



Ngày 08 tháng 10 năm 2026

Ban Quản lý dự án xã Đại Phúc

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN XÃ ĐẠI PHÚC

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Tùng

Ngày 08 tháng 10 năm 2026

Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã Đại Phúc

Cán bộ trích lục

Trần Hữu Hoan

Trưởng phòng

PHÒNG XÂY DỰNG NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

TRƯỞNG PHÒNG

Cao Thanh Cường

Ngày 08 tháng 10 năm 2026

TM.HĐND xã Đại Phúc

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Thành