

Thái Nguyên, ngày 16 tháng 7 năm 2026

**QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ TÀI SẢN
Số: 08/2026/QCĐG-RBATN**

Căn cứ:

Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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;

Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định về 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;

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08/2026/HĐĐG-RBATN ngày 15/7/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên và Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông;

Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản với các điều khoản như sau:

Điều 1: Tên tài sản đấu giá, chất lượng của tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền bán hồ sơ, nguồn gốc tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá

1. Tên tài sản, chất lượng của tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đối với 04 lô đất tại khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I và 11 lô đất tại Khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn II, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên.

- + Tổng số lô đất đấu giá: 15 lô;
- + Tổng diện tích: 2.396,3 m²;
- + Loại đất: Đất ở nông thôn (ONT);
- + Vị trí: Mặt bằng chia lô Khu dân cư Khuổi Nim, xã Phú Thông;
- + Địa chỉ, nơi có tài sản: thôn Ngã Ba, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên (nay là thôn Chiến Thắng, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên);
- + Mục đích sử dụng: Xây dựng nhà ở;
- + Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;



Cụ thể như sau:

STT	Vị trí thửa đất (Số tờ bản đồ)	Số lô	Diện tích (m ²)	Loại đất	Ghi chú
Giai đoạn I					
1	01	1	55,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
2	01	3	138,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
3	01	4	138,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
4	01	5	157,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
Giai đoạn II					
1	01	14	114,3	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
2	01	16	114,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
3	01	17	115,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
4	01	18	119,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
5	01	19	386,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
6	01	20	120,7	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
7	01	21	120,1	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
8	01	23	122,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
9	01	25	122,9	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
10	01	26	310,8	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
11	01	30	259,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
TỔNG CỘNG I + II			2.396,3		

2. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá, tiền bán hồ sơ:

STT	Vị trí thửa đất (Số tờ bản đồ)	Số lô	Diện tích (m ²)	Loại đất	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền bán hồ sơ (đồng)
			489,8			2.693.900.000			
1	01	1	55,2	ONT	5.500.000	303.600.000	60.720.000	10.000.000	100.000
2	01	3	138,6	ONT	5.500.000	762.300.000	152.460.000	10.000.000	100.000
3	01	4	138,5	ONT	5.500.000	761.750.000	152.350.000	10.000.000	100.000
4	01	5	157,5	ONT	5.500.000	866.250.000	173.250.000	10.000.000	100.000
			1.906,5			7.244.700.000			
1	01	14	114,3	ONT	3.800.000	434.340.000	86.868.000	10.000.000	100.000
2	01	16	114,6	ONT	3.800.000	435.480.000	87.096.000	10.000.000	100.000
3	01	17	115,6	ONT	3.800.000	439.280.000	87.856.000	10.000.000	100.000
4	01	18	119,2	ONT	3.800.000	452.960.000	90.592.000	10.000.000	100.000
5	01	19	386,6	ONT	3.800.000	1.469.080.000	293.816.000	10.000.000	200.000
6	01	20	120,7	ONT	3.800.000	458.660.000	91.732.000	10.000.000	100.000
7	01	21	120,1	ONT	3.800.000	456.380.000	91.276.000	10.000.000	100.000
8	01	23	122,2	ONT	3.800.000	464.360.000	92.872.000	10.000.000	100.000
9	01	25	122,9	ONT	3.800.000	467.020.000	93.404.000	10.000.000	100.000
10	01	26	310,8	ONT	3.800.000	1.181.040.000	236.208.000	10.000.000	200.000
11	01	30	259,5	ONT	3.800.000	986.100.000	197.220.000	10.000.000	100.000
TỔNG			2.396,3			9.938.600.000			

Tổng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm của toàn bộ các thửa đất được đưa ra đấu giá là: **9.938.600.000 đồng** (*Bằng chữ: Chín tỷ chín trăm ba mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng*).

3. Nguồn gốc của tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá: Là quyền sử dụng đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đưa ra đấu giá theo quy định của pháp luật trên cơ sở các hồ sơ, giấy tờ sau:

- Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND huyện Bạch Thông về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế chia các lô đất giai đoạn I và Chia các lô đất: Khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn 2, thị trấn Phủ Thông, huyện Bạch Thông, tỉnh Bắc Kạn;

- Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phủ Thông về việc giao chỉ tiêu, thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội xã Phủ Thông năm 2026;

- Văn bản số 521/UBND-KT ngày 18/3/2026 của UBND xã Phủ Thông về việc giao nhiệm vụ triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I, II, xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên;

- Văn bản số 125/KH-UBND ngày 22/4/2026 của UBND xã Phủ Thông về kế hoạch tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất năm 2026;

- Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Phủ Thông về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I, II, xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 26/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Phủ Thông về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I, II, xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 1006/QĐ-UBND ngày 22/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Phủ Thông về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I, II, xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên;

- Các tài liệu có liên quan khác.

Điều 2: Kế hoạch tổ chức đấu giá, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Kế hoạch tổ chức đấu giá:

- Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá (trong giờ hành chính): Từ ngày 27/7/2026 đến ngày 29/7/2026 tại vị trí thực địa các lô đất.

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Từ 08h00' ngày 17/7/2026 đến 17h00' ngày 30/7/2026.

- Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08h00' ngày 17/7/2026 đến 17h00' ngày 30/7/2026.

- Thời gian và địa điểm tổ chức buổi công bố giá: 14h00' ngày 04/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phủ Thông, địa chỉ: Thôn Phương Thông, xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên.

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, cấp và nộp Phiếu trả giá: tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh RBA - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên (địa chỉ Số nhà 107A, đường Túc Duyên, tổ 40, phường Phan Đình Phùng, tỉnh

Thái Nguyên) và tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông (địa chỉ: Thôn Phương Thông, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên).

(Thời gian làm việc trong giờ hành chính các ngày làm việc trong tuần, trừ thứ 7, chủ nhật, ngày nghỉ, ngày lễ)

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

- Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước và Phiếu trả giá đúng quy định cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại thông báo đấu giá, quy chế cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá **có thể mua hồ sơ và đăng ký đấu giá một hoặc nhiều lô đất** và tham gia trả giá đối với các lô đất đã đăng ký đủ điều kiện được tổ chức trong cùng phiên đấu giá. Trường hợp **đăng ký đấu giá nhiều lô đất thì phải mua số lượng hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng với số lô đất đăng ký** và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lô đất theo quy định.

- **Đối với từng lô đất đưa ra đấu giá, phải có tối thiểu 02 người có Phiếu trả giá hợp lệ. Trường hợp một lô đất chỉ có 01 hoặc không có Phiếu trả giá hợp lệ thì lô đất đó được xác định là đấu giá không thành.**

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản ủy quyền đúng quy định của pháp luật. Người đã tham gia đấu giá lô đất nào thì không được nhận ủy quyền của người khác cùng tham gia đấu giá lô đất đó. Một người không được nhận ủy quyền cùng lúc của từ 02 người trở lên. Một người chỉ được ủy quyền cho một người tham gia đấu giá đối với tất cả các lô đất mà mình đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được tham gia đấu giá lô đất có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột của mình cũng là người tham gia đấu giá thừa đất đó.

Điều 3: Những người tham gia đấu giá

1. Những người được phép tham gia đấu giá

Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai 2024, đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 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 và không thuộc các 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 (đã được sửa đổi, bổ sung 2024). Không thuộc danh sách cấm đấu giá theo Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ;

2. Những người không được tham gia phiên đấu giá:

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 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 và khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024.

e) Thuộc danh sách cấm đấu giá theo Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

f) Nghiêm cấm trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cùng đăng ký tham gia đấu giá cùng một lô đất.

Điều 4: Quyền hạn, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá

1. Quyền hạn của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật;

- Được nhận lại tiền đặt trước theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên trước ngày tổ chức phiên đấu giá (theo khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số: 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024);

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền hạn của người trúng đấu giá:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

3. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá có nghĩa vụ tự tham khảo, tìm hiểu và nắm kỹ hiện trạng tài sản và hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, quy chế đấu giá và tuân thủ mọi quy định của pháp luật đối với tài sản đấu giá.

- Đăng ký tham gia đấu giá, mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước đúng thời hạn quy định theo quy chế cuộc đấu giá.

- Không vi phạm nội quy, quy định theo quy chế cuộc đấu giá, không vi phạm điều cấm của pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá,

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá đúng thời gian quy định.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm nộp đủ tiền sử dụng đất, thuế, phí, lệ phí trước bạ đất và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định pháp luật hiện hành trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Sử dụng đất đúng mục đích, xây dựng công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt và quy định của pháp luật hiện hành; Trước khi xây dựng phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Nội quy phòng đấu giá.

Chỉ những khách hàng có tên trong danh sách tham gia đấu giá đủ điều kiện mới được tham dự phiên đấu giá; Khách hàng xuất trình Căn cước công dân hoặc hộ chiếu bản chính khi điểm danh kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá.

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

- Người tham gia đấu giá đến phiên đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục, chửi bậy, gây rối trong phòng đấu giá.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá;

- Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá;

- Không sử dụng điện thoại di động và bất kỳ phương tiện truyền thông nào gây ảnh hưởng đến phiên đấu giá;

- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá;

- Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên;

- Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;

- Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (Nếu không được phép của người điều hành phiên đấu giá).

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá hoặc quy định khác của Luật đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế cuộc đấu giá hoặc xử lý kỷ luật, xử lý 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 6. Những người bị truất quyền tham gia đấu giá tại phiên đấu giá:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu 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 đìu 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;

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

- 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;

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

Điều 7: Mua, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

Hồ sơ mời tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên phát hành. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên phát hành*);
- Phiếu trả giá (*theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên phát hành*);
- Quy chế đấu giá tài sản (*bản sao*);
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá (*nếu có*) (*bản sao*).

2. Hồ sơ khách hàng cần cung cấp, nộp lại

Hồ sơ khách hàng cần cung cấp, nộp lại cho Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*Bản chính, có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên*). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu, **số lô đất đăng ký tham gia đấu giá** và ký tên;
- Đơn đăng ký xem hiện trạng tài sản đấu giá (*nếu có*);
- Bản sao chứng thực CCCD/HC hoặc bản sao (mang theo bản gốc để đối chiếu) của người đại diện theo pháp luật của tổ chức; Bản sao chứng thực CCCD/HC của cá nhân/người được ủy quyền tham gia đấu giá (*nếu có*) hoặc bản sao (mang theo bản gốc để đối chiếu); 01 (một) Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với pháp nhân hoặc bản sao (mang theo bản gốc để đối chiếu);
- Giấy ủy quyền theo đúng quy định pháp luật (*nếu có*).
- Phiếu trả giá đã được niêm phong theo quy định;

Lưu ý: *Phiếu đăng ký tham gia đấu giá không ký và ghi rõ họ tên, không ghi rõ số lô đất muốn đăng ký tham gia đấu thì phiếu đăng ký của khách hàng đó sẽ bị hủy, khách hàng không được nhận lại khoản tiền mua hồ sơ đã nộp.*

Điều 8: Tiền đặt trước

1. Khoản tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên, cụ thể:

Đơn vị hưởng: Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên
Tài khoản số: 0338694444

Mở tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên.

Nội dung: (Họ và tên người tham gia đấu giá/CCCD) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá lô số...hoặc các lô.....,.....,.....xã Phú Thông.

Hoặc quét mã QR sau:



Lưu ý:

- Tiền đặt trước được coi là hợp lệ khi tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên báo có trong thời hạn nộp tiền đặt trước theo quy định.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể nộp tiền đặt trước riêng cho từng lô đất hoặc nộp gộp tiền đặt trước của nhiều lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp nộp gộp, nội dung chuyển tiền phải ghi đầy đủ các số lô đất tương ứng với khoản tiền đặt trước đã nộp.

- Trường hợp nội dung chuyển tiền không thể hiện hoặc thể hiện không đầy đủ số lô đất, tổ chức hành nghề đấu giá có quyền căn cứ vào các tài liệu do người đăng ký tham gia đấu giá cung cấp và dữ liệu giao dịch để xác định khoản tiền đặt trước; trường hợp không đủ căn cứ xác định thì người đăng ký tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về hậu quả phát sinh.

- 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 quy định của các Tổ chức tín dụng/Ngân hàng.

2. Xử lý tiền đặt trước:

- Khoản tiền đặt trước sẽ được trả cho người tham gia đấu giá nếu không trúng đấu giá mà không vi phạm quy chế đấu giá, không thuộc trường hợp quy định tại (khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Phí chuyển trả lại tiền đặt trước (nếu có) đối với người không trúng đấu giá được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó.

- Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá tài sản sẽ được Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên chuyển cho người có tài sản đấu giá hoặc Ngân sách Nhà nước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước do vi phạm quy chế cuộc đấu giá hoặc thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 thì khoản tiền đặt trước thuộc về người có tài sản đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên có nghĩa vụ chuyển số tiền đó vào tài khoản của người có tài sản đấu giá thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Trong trường hợp khách hàng trúng đấu giá nhưng từ chối không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán thì số tiền đặt trước của người trúng đấu giá sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá.

3. 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 đấu 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 năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, toàn bộ số tiền đặt trước của khách hàng được nộp cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông và được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 9: Xem tài sản đấu giá

1. Đăng ký xem tài sản:

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá sẽ đăng ký với Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên để được xem tài sản đấu giá.

2. Địa điểm xem tài sản:

Địa điểm xem tài sản: Tại vị trí các lô đất đưa ra đấu giá tại thôn Ngã Ba, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên (nay là thôn Chiến Thắng, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên);

Khách hàng phải tuân theo các quy định về việc xem tài sản của Công ty Đấu giá Hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên.

Điều 10: Hình thức, phương thức, cách thức tổ chức đấu giá

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

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

3. Cách thức đấu giá: Bán lẻ từng lô đất. Đấu giá trên tổng giá khởi điểm của từng lô. Các lô đất được đấu giá trong cùng một phiên đấu giá. Cụ thể:

3.1. Cấp và nộp Phiếu trả giá, cách ghi Phiếu trả giá

Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu đăng ký, Phiếu trả giá (**số Phiếu trả giá tương ứng với số lượng lô đất khách hàng đăng ký tham gia đấu giá**) cùng hồ sơ tham gia đấu giá, được nhân viên công ty hướng dẫn về

cách ghi phiếu, thời hạn nộp Phiếu trả giá cùng hồ sơ đấu giá và buổi công bố giá trả. Phiếu trả giá đã được Công ty điền đầy đủ thông tin gồm tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá. Phiếu trả giá có đóng dấu của công ty.

+ Người tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền hợp lệ bằng văn bản có trách nhiệm điền đầy đủ các thông tin trên Phiếu trả giá bao gồm: họ tên, địa chỉ, giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có). Nếu có sai lệch giữa thông tin trên Phiếu trả giá và hồ sơ tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm.

+ 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. Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều lô đất thì được sử dụng 01 (một) phong bì để đựng toàn bộ Phiếu trả giá của các lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá nộp Phiếu trả giá cùng hồ sơ tham gia đấu giá cho Công ty trong thời gian quy định tại Quy chế này theo một trong hai hình thức: **Nộp trực tiếp hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính.**

- **Trường hợp nộp trực tiếp:**

Người tham gia đấu giá nộp trực tiếp phong bì đựng Phiếu trả giá đã được dán kín có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo Quy chế này.

Mặt trước của phong bì ghi các thông tin cụ thể sau:

Người gửi: Tên, số điện thoại của tổ chức/cá nhân tham gia đấu giá.

Nội dung: Phiếu trả giá đấu giá QSDĐ xã Phú Thông

- **Trường hợp nộp qua dịch vụ bưu chính:**

Người tham gia đấu giá nộp phong bì đựng Phiếu trả giá đã được dán kín có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu qua dịch vụ bưu chính, thông tin phải ghi đầy đủ mặt trước của phong bì như sau:

Người gửi: Tên, số điện thoại của tổ chức/cá nhân tham gia đấu giá.

Nội dung: Phiếu trả giá đấu giá QSDĐ xã Phú Thông

Người nhận: **Công ty Đấu giá Hợp danh RBA - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên** (địa chỉ Số nhà 107A, đường Túc Duyên, tổ 40, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, SĐT: 0986.661.252) hoặc **trụ sở Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông** (địa chỉ: Thôn Phương Thông, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên, SĐT: 0963.956.262).

Thời gian Công ty nhận được Phiếu trả giá do đơn vị bưu chính chuyển đến là thời gian xác nhận người tham gia đấu giá nộp Phiếu trả giá.

Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá sẽ được Công ty quản lý theo chế độ mật. Kết thúc thời gian nhận Phiếu trả giá theo quy định, người tham gia đấu giá đã nộp Phiếu trả giá thì không được rút lại Phiếu trả giá và Công ty sẽ tiến hành niêm phong thùng phiếu.

3.2. Giá trả hợp lệ và không hợp lệ.

+ **Giá trả hợp lệ** là giá trả bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm n lần bước giá, được xác định theo công thức:

$$\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + (n \times \text{Bước giá}).$$

Trong đó, n là số nguyên không âm ($n=0,1,2,3,\dots$)

+ **Giá trả không hợp lệ** là giá trả dưới giá khởi điểm hoặc giá trả lớn hơn giá khởi điểm nhưng không được xác định theo công thức nêu trên.

+ Trường hợp giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ làm giá trả của Phiếu trả giá.

+ Trường hợp giá trả bằng chữ có sai sót về chính tả, cách diễn đạt, thiếu hoặc thừa từ ngữ nhưng vẫn xác định được rõ ràng ý chỉ trả giá của người tham gia đấu giá, đồng thời có căn cứ xác định giá trả bằng chữ chỉ bị ghi sai về hình thức và thực chất thống nhất với giá trả bằng số thì giá trả vẫn được coi là hợp lệ; khi đó, giá trả bằng số được sử dụng làm căn cứ xác định giá trả.

+ Trường hợp giá trả bằng số ghi sai, không có nghĩa hoặc không xác định được số tiền nhưng giá trả bằng chữ thể hiện rõ ràng, đầy đủ và xác định được chính xác ý chỉ trả giá của người tham gia đấu giá thì giá trả vẫn được coi là hợp lệ; khi đó giá trả bằng chữ được sử dụng làm căn cứ xác định giá trả.

+ Trường hợp giá trả bằng số và giá trả bằng chữ đều không có nghĩa, không xác định được số tiền hoặc không thể xác định được chính xác ý chỉ trả giá của người tham gia đấu giá là giá trả không hợp lệ.

3.3. Phiếu trả giá hợp lệ, không hợp lệ

a. Phiếu trả giá hợp lệ

- Phiếu trả giá do Công ty phát hành, có tên tài sản đấu giá và được đóng dấu của Công ty.

- Phiếu trả giá phải được điền đầy đủ những thông tin theo quy định về cách ghi Phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá phải được ký tên và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá (đối với tổ chức phải đóng dấu).

- Phiếu trả giá phải còn nguyên vẹn niêm phong.

- Phiếu trả giá không được sửa chữa, gạch, tẩy xóa hoặc rách nát.

- Phiếu trả giá không sử dụng bút chì, bút màu đỏ.

- Phiếu trả giá có giá trả hợp lệ.

b. Phiếu trả giá không hợp lệ

- Phiếu trả giá không do Công ty phát hành.

- Phiếu trả giá không điền đầy đủ hoặc không đúng những thông tin theo quy định về cách ghi Phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá không được người tham gia đấu giá ký tên và ghi rõ họ tên (đối với tổ chức không đóng dấu).

- Phiếu trả giá bị sửa chữa, gạch, tẩy xóa hoặc rách nát.

- Giá trả không hợp lệ.

- Người tham gia đấu giá nộp phiếu sau thời hạn nộp Phiếu trả giá.

- Người tham gia đấu giá nộp Phiếu trả giá nhưng không nộp hồ sơ hoặc không nộp tiền đặt trước theo đúng quy chế cuộc đấu giá.

3.4. Trình tự, thủ tục niêm phong thùng phiếu

Do Công ty Đấu giá Hợp danh RBA - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên tổ chức tiếp nhận Phiếu trả giá tại 02 địa điểm theo Quy chế này nên bố trí 02 (hai) thùng phiếu riêng biệt tại từng địa điểm tiếp nhận.

Ngay sau khi kết thúc thời hạn nhận Phiếu trả giá theo Quy chế này, Công ty Đấu giá Hợp danh RBA - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên và Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông tiến hành niêm phong thùng phiếu.

Thùng phiếu được niêm phong bằng giấy niêm phong dán kín miệng (hoặc lỗ) bỏ Phiếu trả giá. Giấy niêm phong phải có dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh RBA - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên và thể hiện các nội dung sau: tên tài sản đấu giá, ngày, giờ tiến hành niêm phong, ngày, giờ công bố giá và chữ ký của đại diện Công ty Đấu giá Hợp danh RBA - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên cùng đại diện Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông.

Việc niêm phong thùng phiếu được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia niêm phong.

Các thùng phiếu sau khi được niêm phong được Công ty Đấu giá Hợp danh RBA - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên quản lý, bảo quản nguyên trạng và chỉ được mở công khai tại buổi công bố giá theo Quy chế này.

3.5. Trình tự thủ tục mở niêm phong thùng phiếu.

Tại buổi công bố giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá 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.

3.6. Mở Phiếu trả giá tại buổi công bố giá.

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ; Công bố danh sách người tham gia đấu giá đủ điều kiện và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số Phiếu trả giá phát ra và số phiếu thu về.

Chỉ có Phiếu trả giá của các khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá (đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước đúng quy định) mới được đấu giá viên mở và công bố giá trả.

Trường hợp người tham gia đấu giá đủ điều kiện đã nộp Phiếu trả giá nhưng không đến tham gia buổi công bố giá thì Công ty sẽ không mở Phiếu trả giá của người đó. Phiếu trả giá bị loại và không được xét trúng đấu giá. Người không đến tham gia buổi công bố giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Đấu giá viên điều hành mời người có tài sản đấu giá và ít nhất 01 người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng Phiếu trả giá, tiến hành bóc từng 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.

3.7. Xác định người trúng đấu giá.

- Người trúng đấu giá: Là người có Phiếu trả giá hợp lệ cao nhất đối với lô đất ghi trên Phiếu trả giá.
- Việc xét giá được thực hiện công khai, liên tục và ngay tại cuộc đấu giá đối với từng lô đất được đưa ra đấu giá.
- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá hợp lệ cao nhất đối với cùng một lô đất, thì ngay sau khi công bố các Phiếu trả giá cao nhất, 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 11: Nguyên tắc đấu giá.

- 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.
- Mỗi lô đất chỉ được công bố giá khi có từ 02 (hai) người đủ điều kiện tham gia đấu giá trở lên.
- Việc xác định người trúng đấu giá đối với từng lô đất chỉ được thực hiện khi có từ 02 (hai) Phiếu trả giá hợp lệ trở lên (Trường hợp chỉ có 01 Phiếu trả giá hợp lệ thì lô đất được xác định là đấu giá không thành).

Điều 12: Rút lại giá đã trả

Tại buổi công bố giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên sẽ quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu không có ai trả giá tiếp thì phiên đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả bị trút quyền tham gia phiên đấu giá và không được hoàn lại tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá trả thuộc về đơn vị có tài sản.

Điều 13: Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Trong trường hợp từ chối nhận quyền trúng đấu giá nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liên kê, nếu giá liên kê đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối thì tài sản được mua cho một trong hai người trả giá liên kê đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Khoản tiền đặt trước của người từ chối nhận quyền trúng đấu giá được xử lý theo quy định.

Điều 14: Biên bản đấu giá, chuyển hồ sơ phiên đấu giá.

1. Biên bản đấu giá:

Biên bản đấu giá do Công ty lập tại phiên đấu giá sau khi phiên đấu giá kết thúc để ghi lại diễn biến buổi phiên đấu giá. Biên bản đấu giá có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của Công ty.

2. Chuyển hồ sơ phiên đấu giá

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty chuyển hồ sơ kết quả đấu giá tài sản gồm biên bản đấu giá và thông tin chi tiết của người trúng đấu giá cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông.

Điều 15: Nộp tiền sử dụng đất, hủy kết quả đấu giá

1. Nộp tiền sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Chậm nhất là 30 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. 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. Cơ quan thuế thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Hủy kết quả đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, quy định tại khoản 9, khoản 11 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai năm 2024 và quy định tại khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/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.

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, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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 16: Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trong trường hợp 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 số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số: 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

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 Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoãn, tạm hoãn, ngăn chặn phiên đấu giá, hủy bỏ kết quả đấu giá thành/hủy 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, việc xử lý các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận hợp pháp giữa các bên.

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 RBA và Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông xem xét, quyết định.

**** Mọi thông tin xin vui lòng liên hệ:***

Công ty đấu giá hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên (ĐT: 0986.661.252)
(Thời gian làm việc trong giờ hành chính các ngày làm việc trong tuần, trừ thứ 7, chủ nhật, ngày nghỉ, ngày lễ).

Nơi nhận:

- Người có tài sản đấu giá;
- Niêm yết;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HSDG.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH RBA -

CHI NHÁNH TỈNH THÁI NGUYÊN



TRƯỞNG CHI NHÁNH

Nguyễn Thị Lãm

Số: 08/2026/TB-RBATN

Thái Nguyên, ngày 16 tháng 7 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

1. Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đầu giá tài sản: Công ty đầu giá hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên, địa chỉ: Số nhà 107A, đường Túc Duyên, tổ 40 phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.

2. Tên, địa chỉ của người có tài sản đầu giá: Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông, địa chỉ: thôn Phương Thông, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên.

3. Tài sản đầu giá, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ, bước giá, hình thức và phương thức tổ chức đầu giá, nguồn gốc tài sản

3.1. Tài sản đầu giá: Quyền sử dụng đối với 04 lô đất tại khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I và 11 lô đất tại Khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn II, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên.

- + Tổng số lô đất đầu giá: 15 lô;
- + Tổng diện tích: 2.396,3 m²;
- + Loại đất: Đất ở nông thôn (ONT);
- + Vị trí: Mặt bằng chia lô Khu dân cư Khuổi Nim, xã Phú Thông;
- + Địa chỉ: thôn Ngã Ba, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên (nay là thôn Chiến Thắng, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên);
- + Mục đích sử dụng: Xây dựng nhà ở;
- + Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đầu giá quyền sử dụng đất;

Cụ thể như sau:

ST T	Vị trí thửa đất (Số tờ bản đồ)	Số lô	Diện tích (m ²)	Loại đất	Ghi chú
Giai đoạn I					
1	01	1	55,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
2	01	3	138,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
3	01	4	138,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
4	01	5	157,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
Giai đoạn II					
1	01	14	114,3	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
2	01	16	114,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
3	01	17	115,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
4	01	18	119,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
5	01	19	386,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
6	01	20	120,7	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư



7	01	21	120,1	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
8	01	23	122,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
9	01	25	122,9	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
10	01	26	310,8	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
11	01	30	259,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
TỔNG CỘNG I + II			2.396,3		

3.2. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá, tiền bán hồ sơ:

S T T	Vị trí thửa đất (Số tờ bản đồ)	Số lô	Diện tích (m ²)	Loại đất	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền bán hồ sơ (đồng)
			489,8			2.693.900.000			
1	01	1	55,2	ONT	5.500.000	303.600.000	60.720.000	10.000.000	100.000
2	01	3	138,6	ONT	5.500.000	762.300.000	152.460.000	10.000.000	100.000
3	01	4	138,5	ONT	5.500.000	761.750.000	152.350.000	10.000.000	100.000
4	01	5	157,5	ONT	5.500.000	866.250.000	173.250.000	10.000.000	100.000
			1.906,5			7.244.700.000			
1	01	14	114,3	ONT	3.800.000	434.340.000	86.868.000	10.000.000	100.000
2	01	16	114,6	ONT	3.800.000	435.480.000	87.096.000	10.000.000	100.000
3	01	17	115,6	ONT	3.800.000	439.280.000	87.856.000	10.000.000	100.000
4	01	18	119,2	ONT	3.800.000	452.960.000	90.592.000	10.000.000	100.000
5	01	19	386,6	ONT	3.800.000	1.469.080.000	293.816.000	10.000.000	200.000
6	01	20	120,7	ONT	3.800.000	458.660.000	91.732.000	10.000.000	100.000
7	01	21	120,1	ONT	3.800.000	456.380.000	91.276.000	10.000.000	100.000
8	01	23	122,2	ONT	3.800.000	464.360.000	92.872.000	10.000.000	100.000
9	01	25	122,9	ONT	3.800.000	467.020.000	93.404.000	10.000.000	100.000
10	01	26	310,8	ONT	3.800.000	1.181.040.000	236.208.000	10.000.000	200.000
11	01	30	259,5	ONT	3.800.000	986.100.000	197.220.000	10.000.000	100.000
TỔNG			2.396,3			9.938.600.000			

Tổng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm của toàn bộ các thửa đất được đưa ra đầu giá là: **9.938.600.000đ** (*Bằng chữ: Chín tỷ chín trăm ba mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng*).

3.3. Giá trả hợp lệ và không hợp lệ, phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ:

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá trả bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm n lần bước giá, được xác định theo công thức:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + (n x Bước giá).

Trong đó, n là số nguyên không âm (n=0, 1, 2, 3.....)

- **Giá trả không hợp lệ:** Là giá trả dưới giá khởi điểm hoặc giá trả lớn hơn giá khởi điểm nhưng không được xác định theo công thức trên.

+ Trường hợp giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ làm giá trả của phiếu trả giá.

+ Trường hợp giá trả bằng chữ có sai sót về chính tả, cách diễn đạt, thiếu hoặc thừa từ ngữ nhưng vẫn xác định được rõ ràng ý chí trả giá của người tham gia đấu giá, đồng thời có căn cứ xác định giá trả bằng chữ chỉ bị ghi sai về hình thức và thực chất thống nhất với giá trả bằng số thì giá trả vẫn được coi là hợp lệ; khi đó, giá trả bằng số được sử dụng làm căn cứ xác định giá trả.

+ Trường hợp giá trả bằng số ghi sai, không có nghĩa hoặc không xác định được số tiền nhưng giá trả bằng chữ thể hiện rõ ràng, đầy đủ và xác định được chính xác ý chí trả giá của người tham gia đấu giá thì giá trả vẫn được coi là hợp lệ; khi đó giá trả bằng chữ được sử dụng làm căn cứ xác định giá trả.

+ Trường hợp giá trả bằng số và giá trả bằng chữ đều không có nghĩa, không xác định được số tiền hoặc không thể xác định được chính xác ý chí trả giá của người tham gia đấu giá là giá trả không hợp lệ.

- Phiếu trả giá hợp lệ:

+ Phiếu trả giá do Công ty phát hành, có tên tài sản đấu giá và được đóng dấu của Công ty.

+ Phiếu trả giá phải được điền đầy đủ những thông tin theo quy định về cách ghi phiếu trả giá.

+ Phiếu trả giá phải được ký tên và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá (đối với tổ chức phải đóng dấu).

+ Phiếu trả giá phải còn nguyên vẹn niêm phong.

+ Phiếu trả giá không được sửa chữa, gạch, tẩy xóa hoặc rách nát.

+ Phiếu trả giá không sử dụng bút chì, bút màu đỏ.

+ Phiếu trả giá có giá trả hợp lệ.

- Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Phiếu trả giá không do Công ty phát hành.

+ Phiếu trả giá không điền đầy đủ hoặc không đúng những thông tin theo quy định về cách ghi phiếu trả giá.

+ Phiếu trả giá không được người tham gia đấu giá ký tên và ghi rõ họ tên (đối với tổ chức không đóng dấu).

+ Phiếu trả giá bị sửa chữa, gạch, tẩy xóa hoặc rách nát.

+ Giá trả không hợp lệ.

+ Người tham gia đấu giá nộp phiếu sau thời hạn nộp phiếu trả giá.

+ Người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá nhưng không nộp hồ sơ hoặc không nộp tiền đặt trước theo đúng quy chế cuộc đấu giá

3.4. Hình thức và phương thức tổ chức đấu giá:

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

Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Cách thức đấu giá: Bán lẻ từng lô đất. Đấu giá trên tổng giá khởi điểm của từng lô. Các lô đất được đấu giá trong cùng một phiên đấu giá.

4. Thời gian và địa điểm xem tài sản đấu giá (trong giờ hành chính): Từ ngày 27/7/2026 đến ngày 29/7/2026 tại vị trí các lô đất đưa ra đấu giá tại thôn Ngã Ba, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên (nay là thôn Chiến Thắng, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên).

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, cấp và nộp phiếu trả giá, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- **Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, cấp và nộp phiếu trả giá (trong giờ hành chính):** Từ 08h00' ngày 17/7/2026 đến 17h00' ngày 30/7/2026 tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh RBA - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên (địa chỉ Số nhà 107A, đường Túc Duyên, tổ 40, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên) và tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông (địa chỉ: Thôn Phương Thông, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên).

- **Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

+ Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước và phiếu trả giá đúng quy định cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại thông báo đấu giá, quy chế cuộc đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá có thể mua hồ sơ và đăng ký đấu giá một hoặc nhiều lô đất và tham gia trả giá đối với các lô đất đã đăng ký đủ điều kiện được tổ chức trong cùng phiên đấu giá. Trường hợp đăng ký đấu giá nhiều lô đất thì phải mua số lượng hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng với số lô đất đăng ký và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lô đất theo quy định.

+ Trong mỗi lô đất đấu giá phải đảm bảo số người trả giá tối thiểu là 02 người tại phiên đấu giá. Trường hợp lô đất nào có số người trả giá hợp lệ ít hơn quy định là 02 người/lô đất thì lô đất đó sẽ đấu giá không thành.

+ Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản ủy quyền đúng quy định của pháp luật. Người đã tham gia đấu giá lô đất nào thì không được nhận ủy quyền của người khác cùng tham gia đấu giá lô đất đó. Một người không được nhận ủy quyền cùng lúc của từ 02 người trở lên. Một người chỉ được ủy quyền cho một người tham gia đấu giá đối với tất cả các lô đất mà mình đăng ký đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá không được tham gia đấu giá lô đất có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột của mình cũng là người tham gia đấu giá thừa đất đó.

6. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08h00' ngày 17/7/2026 đến 17h00' ngày 30/7/2026.

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên, cụ thể:

Đơn vị hưởng: Công ty đấu giá hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên

Tài khoản số: 0338694444

Mở tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên.

Nội dung: (Họ và tên người tham gia đấu giá/CCCD) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá lô số...hoặc các lô.....,....xã Phú Thông.

Hoặc quét mã QR sau:



(Chú ý: Tiền đặt trước được coi là hợp lệ khi tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên báo có trong thời hạn nộp tiền đặt trước theo quy định).

7. Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá: 14h00' ngày 04/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông, địa chỉ: Thôn Phương Thông, xã Phú Thông, tỉnh Thái Nguyên.

*** Mọi thông tin xin vui lòng liên hệ:**

Công ty đấu giá hợp danh RBA – Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên (ĐT: 0986.661.252)
(Thời gian làm việc trong giờ hành chính các ngày làm việc trong tuần, trừ thứ 7, chủ nhật, ngày nghỉ, ngày lễ).

Nơi nhận:

- Người có tài sản đấu giá;
- Niêm yết;
- Lưu: VT, HSDG.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH RBA
CHI NHÁNH TỈNH THÁI NGUYÊN**



TRƯỞNG CHI NHÁNH
Nguyễn Thị Lâm



