

Tuyên Quang, ngày 01 tháng 7 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Kèm theo Quyết định số 95/QĐ-TTĐVDGTS ngày 01/7/2026
của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Sở Tư pháp tỉnh Tuyên Quang)

Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Ngày 23/7/2026

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng điều chỉnh.

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định về cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư Thái Hoà, xã Tam Đa (nay là xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang), đợt 1 năm 2026 do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (Số 06, Đường Chiến Thắng Sông Lô, TDP Tân Quang 3, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang) (Sau đây gọi tắt là Trung tâm) tổ chức phiên đấu giá tài sản ngày 23/7/2026. Trình tự, thủ tục đấu giá được thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024.

2. Đối tượng điều chỉnh:

2.1. Viên chức, người lao động của Trung tâm tham gia thực hiện cuộc đấu giá tài sản tại Điều 1 Quy chế này.

2.2. Cá nhân đăng ký tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất tại khu dân cư Thái Hoà, xã Tam Đa (nay là xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang), đợt 1 năm 2026 tổ chức phiên đấu giá tài sản ngày 23/7/2026 do Trung tâm thực hiện;

2.3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá.

1. Việc đấu giá tài sản được thực hiện theo nguyên tắc công khai, khách quan, liên tục, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia. Người tham gia đấu giá đăng ký đứng lô đất có giá trị tương ứng với mệnh giá đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, không được đăng ký tham gia đấu giá lô đất đấu giá có mệnh giá thấp hơn lô đất có mệnh giá cao; đăng ký đấu giá lô đất nào thì trả giá lô đất đó, không được trả giá lô đất mà chưa nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

2. Lô đất đấu giá chỉ được tiến hành khi có đầy đủ các điều kiện sau:

+ Có ít nhất từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá.

+ Có ít nhất từ 02 người tham gia trả giá và phiếu trả giá hợp lệ.

+ Có ít nhất từ 02 người nộp đủ tiền đặt trước.

Người tham gia đấu giá đăng ký lô đất nào thì phải trả giá lô đất đó; không được trả giá lô đất mà không nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

3. Các điều không quy định trong Quy chế này áp dụng các quy phạm pháp luật có liên quan.

Điều 3. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá.

1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá (*sau đây gọi là người tham gia đấu giá*) là: Cá nhân là đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119, Luật Đất đai 2024; không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 9; khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 và không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ- CP ngày 06/1/2026 của Chính phủ quy định về xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện đăng ký tham gia và chấp nhận mua tài sản đấu giá ít nhất bằng giá khởi điểm. Người tham gia đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá do Trung tâm phát hành.

2. Mỗi hộ gia đình chỉ được một cá nhân đại diện đăng ký tham gia đấu giá một lô đất (*Ví dụ: Hộ gia đình A có 03 thành viên (a, b, c), hộ gia đình đăng ký đấu giá lô đất B, vậy chỉ một thành viên a hoặc b hoặc c đăng ký lô đất B; a, b và c có thể đăng ký mỗi người một lô nhưng a và b hoặc a và c không được đăng ký cùng một lô...*).

Một người tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá nhiều lô đất theo từng hồ sơ và phải tuân theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình.

Điều 4. Đối tượng không được tham gia đấu giá

1. 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;

2. 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;

3. 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;

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản 3 điều này;

5. Đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ- CP ngày 06/1/2026 của Chính phủ quy định về xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau: Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

6. Người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Tài sản, giá khởi điểm của tài sản, tiền đặt trước, tiền hồ sơ, bước giá.

1. Tài sản đấu giá của Ủy ban nhân dân xã Phú Lương (Địa chỉ: Thôn Gia Cát, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang): Quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại khu dân cư Thái Hoà, xã Tam Đa (nay là xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang) đợt 1 năm 2026, gồm: **16** lô đất, cụ thể:

S TT	Lô đất đấu giá	Diện tích lô đất (m ² /lô)	Kích thước lô đất	Giá khởi điểm (đồng/lô)	Tiền đặt trước (đồng/lô)	Bước giá (đồng/bướ c)	Tiền hồ sơ (đồng/hs)
1	Lô số: 01; 02; 03; 04 (Cách trục đường chính liên thôn 100 mét)	220,0	10m x 22m	250.000.000	87.500.000	2.500.000	100.000
2	Lô số: 05; 06; 07; 08 (Cách trục đường chính liên thôn 50 mét)	220,0	10m x 22m	300.000.000	105.000.000	3.000.000	100.000
3	Lô số: 12; 13; 14; 20; 22; 23; 24; 25 (Mặt tiền bán trục đường chính liên thôn)	220,0	10m x 22m	350.000.000	122.500.000	3.500.000	100.000

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.
- Hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định giữa các lần trả giá. Bước giá nêu trên được áp dụng để đấu giá trong trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả cao nhất thì ngay tại phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành tổ chức đấu giá tiếp giữa những người trả giá cao nhất. (Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề).

2. Tiền đặt trước.

Chú ý: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước từ 07 giờ 30 phút, ngày 02/7/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 20/7/2026 vào tài khoản số 3410111688 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản mở tại BIDV chi nhánh Tuyên Quang (Theo Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024).

Nội dung: Nguyễn Văn A – CCCD/CC- đặt trước lô đất số

- Khách hàng phải ghi rõ: họ tên, chữ đệm người đăng ký tham gia đấu giá, Căn cước công dân/Căn cước, đặt trước lô đất số....

- Nếu khách hàng không đến ngân hàng nộp tiền đặt trước mà người khác nộp thay thì nội dung phải ghi rõ: họ tên, chữ đệm người đăng ký tham gia đấu giá (người được nộp thay), Căn cước công dân/Căn cước, đặt trước lô đất số...

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều lô đất, nhưng khi nộp tiền đặt trước không ghi rõ nội dung là nộp tiền cho những lô đất nào thì Trung tâm sẽ xác định các lô đất đủ điều kiện theo thứ tự từ trên xuống dưới của Thông báo đấu giá tài sản.

* Lưu ý:

- Căn cứ theo số dư tài khoản của Trung tâm hiển thị trên hệ thống ngân hàng (thông tin số tài khoản ngân hàng nêu ở trên). Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước phải đảm bảo số tiền đặt trước được “Báo có” vào tài khoản của bên B tính từ 07 giờ 30 phút ngày 02/7/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/7/2026. Tất cả các trường hợp “Báo có” ngoài thời gian nêu trên được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Mọi khoản phí liên quan đến việc chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước (nếu có) do người đăng ký tham gia đấu giá chịu phí theo mức phí quy định.

3. Chi trả tiền đặt trước:

- Đối với người không trúng đấu giá, không vi phạm Quy chế đấu giá: Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Trung tâm chi trả khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá theo quy định (nếu có).

Hình thức chi trả: Chuyển khoản, người đăng ký tham gia đấu giá cung cấp số tài khoản của mình cho Trung tâm và phải chịu phí chuyển khoản theo quy định.

- Đối với người trúng đấu giá: Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết và trừ vào giá trúng đấu giá mua tài sản.

4. Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá: Khoản tiền này không hoàn trả cho người đăng ký tham gia đấu giá.

5. Giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá

- Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của Ủy ban nhân dân xã Phú Lương về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất khu dân cư thôn Thái Hòa, xã Tam Đa (nay là xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang), đợt 01 năm 2026.

- Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã Phú Lương về việc phê duyệt giá đất (giá khởi điểm) để đấu giá quyền sử dụng đất đợt 01 năm 2026 trên địa bàn xã Phú Lương.

- Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 21/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã Phú Lương về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Phú Lương, đợt 01 năm 2026.

- Quyết định số 07/QĐ-KT ngày 22/6/2026 của Phòng Kinh tế - Ủy ban nhân dân xã Phú Lương về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất khu dân cư thôn Thái Hòa, xã Tam Đa (nay là xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang), đợt 01 năm 2026.

- Quyết định số 08/QĐ-KT ngày 29/6/2026 của phòng Kinh tế xã Phú Lương về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu: Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất khu dân cư thôn Thái Hoà, xã Tam Đa (nay là xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang), Đợt 1 năm 2026.

Điều 6. Thời gian, địa điểm xem tài sản, hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian địa điểm xem tài sản: Xem tài sản từ ngày **13/7/2026** đến ngày **15/7/2026** (*03 ngày trong giờ hành chính*) tại thực địa theo chỉ dẫn của cán bộ Phòng Kinh tế xã Phú Lương (*Liên hệ ông Nguyễn Đức Hải - Số điện thoại: 0917.226.696*).

2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản, gồm:
 - + Thông báo đấu giá tài sản (*bản phô tô*);
 - + Quyết định ban hành Quy chế đấu giá tài sản (*bản phô tô*);
 - + Phiếu Đăng ký tham gia đấu giá (*Có dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Phòng Kinh tế xã Phú Lương*) kèm theo phong bì đựng phiếu đăng ký;
 - + Phiếu trả giá gián tiếp (*Có dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Phòng Kinh tế xã Phú Lương*) kèm theo phong bì đựng phiếu trả giá.
 - + Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá: Trực tiếp tại Ban Quản lý và Dịch vụ xã Phú Lương (*Thôn Gia Cát, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang*) liên tục kể từ **07 giờ 30 phút**, ngày **02/7/2026** đến **16 giờ 45 phút**, ngày **20/7/2026** (*Trong giờ hành chính*).

Điều 7. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; điều kiện tham gia trả giá, tham gia phiên đấu giá; thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

Người có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 3 của Quy chế này có nhu cầu tham gia đấu giá đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá và phải nộp đủ tiền đặt trước theo quy định.

1.1. Người đăng ký tham gia đấu giá bằng việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, hồ sơ gồm:

- Phiếu Đăng ký tham gia đấu giá (*do Trung tâm phát hành có dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Phòng Kinh tế xã Phú Lương*) được điền đầy đủ thông tin theo yêu cầu, **được bỏ vào thùng phiếu đăng ký đấu giá.**

- CCCD/CC của người đăng ký tham gia đấu giá (*bản phô tô*).

- Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật (*bản chính*), CCCD/CC của người được ủy quyền (*bản phô tô*). Việc ủy quyền được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Quy chế này.

1.2. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ: Là Phiếu do Trung tâm phát hành có dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Phòng Kinh tế xã Phú Lương, người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin theo yêu cầu của Phiếu, ký và ghi rõ họ, tên, chữ đệm.

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá không hợp lệ: Phiếu không do Trung tâm phát hành, không có dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Phòng Kinh tế xã Phú Lương. Người đăng ký tham gia đấu giá không ghi tài sản đăng ký đấu giá (*lô đất*), khu đất đấu giá (*nếu có*) hoặc không ký và ghi rõ họ, tên, chữ đệm.

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá không hợp lệ không được tính là đã đăng ký tham gia đấu giá và không được tham gia phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính hợp lệ của Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

+ **Người đăng ký tham gia đấu giá:** Nộp giấy tờ chứng minh đã nộp tiền đặt trước đúng quy định cho Trung tâm (*Bản phô tô hoặc bản chính*) từ **07 giờ 30 phút, ngày 02/7/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 20/7/2026** (*Thu tại nơi thu hồ sơ tham gia đấu giá*) trong giờ hành chính. Nếu khách hàng không nộp giấy tờ chứng minh đã nộp tiền đặt trước, trong quá trình đối chiếu nếu có sai sót khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Chú ý: Các trường hợp bản phô tô phải mang bản chính đến để Trung tâm đối chiếu khi làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá.

Hết thời gian đăng ký tham gia đấu giá theo quy định, khách hàng không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

2. Điều kiện tham gia trả giá, tham gia phiên đấu giá:

2.1. Người đủ điều kiện tham gia trả giá mua tài sản là người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá (*phiếu đăng ký tham gia đấu giá*) hợp lệ.

2.2. Người đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá là người đủ điều kiện quy định tại điểm 2.1, khoản 2 của Điều này, nộp phiếu trả giá hợp lệ, nộp đủ tiền đặt trước quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 5 Quy chế này nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 điều này và khoản 1, Điều 14 của Quy chế này.

3. Thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá

Trường hợp người đã nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá và nộp đủ tiền đặt trước, tuy nhiên vì lý do khác mà không đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Trung tâm sẽ thông báo cho người đăng ký tham gia đấu giá biết vào ngày **22/7/2026** bằng văn bản niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã Phú Lương (*Thôn Gia Cát, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang*).

Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, nguyên tắc trả giá; thời gian, địa điểm địa điểm tổ chức phiên đấu giá.

1. Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu gián tiếp

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

3. Nguyên tắc trả giá: Người tham gia đấu giá đăng ký đấu giá lô đất nào thì trả giá lô đất đó, không được trả giá lô đất mà chưa nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tổ chức hồi **08 giờ 00 phút**, ngày **23/7/2026 (Thứ năm)** tại Hội trường Ủy ban nhân dân xã Phú Lương (*Thôn Gia Cát, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang*).

(Lưu ý: Khách hàng tham gia đấu giá phải có mặt tại Hội trường đấu giá trước 15 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá, mang theo Căn cước công dân, giấy nộp tiền đặt trước để xác minh người tham gia đấu giá).

Điều 9. Cách thức trả giá:

1. Người tham gia đấu giá sau khi nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, ghi giá muốn trả của mình vào Phiếu trả giá (do Trung tâm phát hành có dấu của Trung tâm và Phòng Kinh tế xã Phú Lương), giá trả mua tài sản ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm (không được thấp hơn mức giá khởi điểm) của lô đất đấu giá được quy định tại Điều 5 Quy chế này (Ví dụ: Lô đất số ... người tham gia đấu giá có thể trả bằng giá khởi điểm 300.000.000 đồng hoặc 303.000.000 đồng hoặc 305.000.000 đồng hoặc ...). Người tham gia đấu giá chỉ được trả giá 01 lần (01 phiếu) cho lô đất đã nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

2. 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 (Mỗi phiếu trả giá được đựng trong một phong bì do Trung tâm cung cấp; việc ký vào các mép phong bì do người tham gia đấu giá tự ký và chịu trách nhiệm với việc ký niêm phong của mình), **ngoài phong bì phiếu trả giá phải ghi rõ họ tên người đăng ký tham gia đấu giá.** Phiếu trả giá được nộp và được Trung tâm bỏ vào thùng phiếu.

Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp tại Ban Quản lý và Dịch vụ xã Phú Lương (*Thôn Gia Cát, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang*). Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

2.1. Thời gian nộp phiếu trả giá trực tiếp hoặc nộp qua đường bưu chính được thực hiện như sau:

- Nộp phiếu trả giá trực tiếp: Tại Ban Quản lý và Dịch vụ xã Phú Lương (Thôn Gia Cát, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang) liên tục kể từ **07 giờ 30 phút, ngày 02/7/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 20/7/2026** (Trong giờ hành chính).

- Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính bằng hình thức chuyển phát nhanh: Từ **07 giờ 30 phút, ngày 02/7/2026 đến 11 giờ 00 phút, ngày 20/7/2026** (Chậm nhất đến **11 giờ 00 phút ngày 20/7/2026** Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ký nhận phiếu trả giá của đơn vị bưu chính chuyển đến). Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản chỉ nhận phong bì phiếu trả giá gián tiếp do Trung tâm phát hành, bên ngoài phong bì chuyển phát ghi rõ: **Phiếu trả giá gián tiếp đấu giá đất Phú Lương đợt 1, năm 2026.**

Địa chỉ nhận: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (Số 06, đường Chiến Thắng Sông Lô, TDP Tân Quang 3, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang).

Thời gian nộp phiếu qua đường bưu chính được xác định bằng dấu phát hành của bưu cục, thời gian nhận phiếu qua đường bưu chính xác định bằng việc Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản nhận được phiếu và xác nhận thông tin của khách hàng. Phong bì đựng Phiếu trả giá qua đường bưu chính sau khi Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản nhận được sẽ được chuyển vào thùng đựng phiếu trả giá.

(Tất cả thời gian thực hiện trong giờ hành chính).

2.2. Trước **10 giờ 00 phút, ngày 20/7/2026** người đăng ký tham gia đấu giá chủ động liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản để xác nhận Phiếu trả giá của mình đã được Trung tâm tiếp nhận hay chưa. Trường hợp Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản chưa nhận được phiếu trả giá gửi qua đường bưu chính, người đăng ký tham gia đấu giá phải trực tiếp đến Ban Quản lý và Dịch vụ xã Phú Lương (Thôn Gia Cát, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang) để bổ sung phiếu trả giá: chậm nhất đến **15 giờ 00 phút, ngày 20/7/2026** để thực hiện việc trả giá bổ sung. Khách hàng xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ gồm: Cuống phiếu gửi phiếu trả giá qua đường bưu chính, giấy nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (nếu có), CCCD/CC, Trung tâm sẽ thực hiện phát phiếu bổ sung để người đăng ký tham gia đấu giá trả giá của mình, phiếu trả giá bổ sung sẽ được lấy làm giá trả của người đăng ký tham gia đấu giá. Nếu người đăng ký tham gia đấu giá không xác nhận, nếu xảy ra sai sót tự chịu trách nhiệm.

Tất cả các phiếu trả giá chuyển phát nhanh qua đường bưu chính đến sau khi khách hàng đã nhận phiếu trả giá bổ sung đều không được chấp nhận.

Người đăng ký tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về việc kê khai, gửi phiếu trả giá, tính bảo mật thông tin của phiếu trả giá để trong phong bì theo hướng dẫn của Trung tâm.

3. Phiếu trả giá:

3.1. Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu do Trung tâm phát hành có dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Phòng Kinh tế xã Phú Lương; là phiếu mà tài sản trả giá có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá; Phiếu ghi đầy đủ các thông tin yêu cầu trên phiếu trả giá: Họ, tên, địa chỉ; số lô (thửa) đất, địa chỉ lô (thửa) đất; số lô (thửa) đất, ký hiệu lô đất (nếu có) của phiếu trả giá trùng số lô (thửa) đất, ký hiệu lô đất (nếu có) đã đăng ký tham gia đấu giá; giá trả mua tài sản bằng số

và bằng chữ; ký, ghi rõ họ tên; phiếu trả giá không viết bằng màu mực đỏ, không viết bằng bút chì; phiếu không bị rách nát; mục số lô (*thửa*) đất và mục giá trả trên phiếu trả giá không được tẩy xóa, sửa chữa, viết đè, tô lại. Giá trả mua lô (*thửa*) đất theo phương thức trả giá lên đúng cách thức trả giá quy định tại khoản 1 Điều này, nộp đủ tiền đặt trước. Trường hợp, giá trả viết bằng số và viết bằng chữ không khớp nhau thì giá trả lô (*thửa*) đất được công nhận theo giá trả viết bằng chữ. Phiếu không hợp lệ không được tính vào giá trả mua tài sản.

3.2. Phiếu không hợp lệ: Là phiếu không đảm bảo các điều kiện phiếu hợp lệ, gồm một trong các biểu hiện sau: Phiếu không có dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Phòng Kinh tế xã Phú Lương; là phiếu mà tài sản trả giá không có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá; không ghi đầy đủ các thông tin yêu cầu trên phiếu trả giá; không ký và ghi rõ họ, tên, chữ đệm; không ghi rõ số lô (*thửa*) đất, ký hiệu lô đất (*nếu có*), địa chỉ lô (*thửa*) đất; phiếu trả giá không trùng lô (*thửa*) đất, ký hiệu lô đất (*nếu có*) đã đăng ký; không viết giá khởi điểm của lô (*thửa*) đất, không viết giá trả bằng chữ và giá trả viết bằng số của lô (*thửa*) đất đấu giá; giá trả viết bằng chữ nhưng thiếu phần viết bằng số hoặc giá trả viết bằng số nhưng thiếu phần viết bằng chữ; phiếu trả giá viết bằng mực màu đỏ, viết bằng bút chì; phiếu bị rách nát; mục số lô (*thửa*) đất và mục giá trả trên phiếu trả giá bị tẩy xóa, sửa chữa, viết đè, tô lại; không trả giá đúng cách thức quy định tại khoản 1 Điều này và theo quy định tại khoản 5, Điều 16 của Quy chế này, không nộp đủ tiền đặt trước ... Phiếu không hợp lệ không được tính vào giá trả mua tài sản.

4. Thùng phiếu trả giá: Thùng phiếu được đóng khi hết thời hạn nhận phiếu có sự tham gia trực tiếp của Phòng Kinh tế xã Phú Lương các thành phần có liên quan (*nếu có*) được lập thành biên bản.

- Việc niêm phong thùng phiếu trước khi khách hàng bỏ phiếu trả giá được thực hiện vào ngày **02/7/2026** tại Ban Quản lý và Dịch vụ xã Phú Lương, dùng giấy có dấu và chữ ký của lãnh đạo Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, Phòng Kinh tế xã Phú Lương và có chữ ký của các thành phần tham gia giám sát thực hiện niêm phong thùng phiếu đấu giá tại các mặt trừ phần dành cho khách hàng đưa phiếu trả giá vào thùng phiếu trả giá; chìa khóa được bàn giao cho Ban Chỉ huy quân sự xã Phú Lương (*Thôn Phú Xuân, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang*) quản lý theo chế độ mật và được lập thành biên bản. Trong thời gian khách hàng trả giá cho tài sản, thùng phiếu được niêm phong, bảo mật tuyệt đối, do Ban Quản lý và Dịch vụ xã Phú Lương bảo quản.

- Thùng phiếu được đóng và niêm phong kín khi hết thời hạn nhận phiếu trả giá **17 giờ 00 phút, ngày 20/7/2026**, dùng giấy có dấu và chữ ký của lãnh đạo Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, Phòng Kinh tế xã Phú Lương, chữ ký của các thành phần tham gia giám sát và khách hàng cuối cùng bỏ phiếu chứng kiến (*nếu có*). Niêm phong được lập thành biên bản và được mở niêm phong tại phiên đấu giá. Thùng phiếu được bàn giao cho Ban Chỉ huy quân sự xã Phú Lương (*Thôn Phú Xuân, xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang*) quản lý theo chế độ mật.

5. Phiên đấu giá:

5.1. Công bố giá, xác định người trúng đấu giá

Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá phối hợp với Phòng Kinh tế xã Phú Lương mời đại diện thành phần tham gia giám sát phiên đấu giá và ít nhất 02 (hai) khách hàng đăng ký 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 điều hành phiên đấu giá tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu trả giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá nhận chìa khóa của Phòng Kinh tế xã Phú Lương mở thùng phiếu trả giá.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá phối hợp với Phòng Kinh tế xã Phú Lương mời đại diện thành phần tham gia giám sát phiên đấu giá và ít nhất 02 (hai) khách hàng đăng ký tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố phiếu trả giá hợp lệ cao nhất và công bố người có phiếu trả giá hợp lệ cao nhất cao hơn giá khởi điểm ban đầu là người trúng đấu giá.

5.2. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại phiên đấu giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, theo phương thức trả giá lên. 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 bóc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trường hợp đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất thì giá khởi điểm là giá trả cao nhất của lượt trả giá gián tiếp lô đất đấu giá.

*** Cách thức trả giá trực tiếp nêu tại điểm 5.2 khoản 5 Điều 9 của Quy chế này:**

5.2.1. Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá (do Trung tâm phát hành) ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Người tham gia trả giá, trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm cộng từ một bước giá trở lên (giá khởi điểm là giá trả cao nhất của lượt trả giá gián tiếp). Giá khởi điểm của vòng tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá liền kề. Thời gian tối đa của mỗi vòng trả giá không quá 03 (ba) phút kể từ khi người tham gia đấu giá nhận được phiếu trả giá cho đến khi không còn người bỏ phiếu trả giá.

5.2.2. Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu trả giá, không tẩy xóa, phần giá trả phải ghi đầy đủ cả chữ và số, giá trả theo phương thức trả giá lên đảm bảo cách thức trả giá quy định; nộp đủ tiền đặt trước; phiếu không hợp lệ không được tính vào giá trả của vòng đấu giá và người trả giá không hợp lệ không được trả giá ở các vòng tiếp theo. (Phiếu không hợp lệ: không ghi ngày tháng năm; không ký và ghi rõ họ, tên, chữ đệm; không ghi rõ số lô đất, khu dân cư đấu giá; giá khởi điểm của lô đất đấu giá; phiếu trả giá không trùng với lô đất đã đăng ký tham gia đấu giá; phiếu trả giá mà chưa nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá; không nộp đủ tiền đặt trước, không đảm bảo nguyên tắc và cách thức trả giá quy định tại tiết 5.2.1, điểm 5.2, khoản 5, Điều 9 của Quy chế này).

Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và 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 ít nhất một người tham gia đấu giá;

Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá ở vòng tiếp theo. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

Trường hợp kết thúc các vòng bỏ phiếu có từ hai người mà cùng trả mức 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. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; 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.

6. Tại phiên đấu giá nếu có người đăng ký đấu giá đã nộp tiền đặt trước và có phiếu trả giá nhưng không có mặt tại phiên đấu giá và không có giấy ủy quyền (*người đăng ký đấu giá phải có mặt trước khi công bố giá trả của lô đất mà người đó đã đăng ký tham gia đấu giá*) thì trường hợp phiếu trả giá của người đó là phiếu không hợp lệ. Sau phiên đấu giá người không có mặt tại phiên đấu giá được nhận lại tiền đặt trước nếu người đăng ký đấu giá vắng mặt có lý do trong trường hợp bất khả kháng (*phải có giấy tờ, tài liệu chứng minh trường hợp bất khả kháng*).

Nếu người đăng ký tham gia đấu giá không có giấy tờ, tài liệu chứng minh trường hợp bất khả kháng thì không được nhận lại tiền đặt trước (*điểm a, khoản 6, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024*) và khoản tiền đặt trước này thuộc về người có tài sản đấu giá (*khoản 8 điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024*).

7. Việc trả giá tính cho một đơn vị 01 lô đất phải ít nhất từ 02 khách hàng tham gia trả giá và có 02 phiếu trả giá hợp lệ trở lên. Trường hợp quy định tại khoản 1, Điều 14 của Quy chế này thì lô đất đấu giá không thành.

Điều 10. Về rút lại đăng ký đấu giá

Trong thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo thông báo đấu giá, người đã đăng ký tham gia đấu giá có quyền rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá và được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Sau khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá thì người đã đăng ký tham gia đấu giá không được giải quyết rút lại đăng ký đấu giá. Việc rút lại đăng ký đấu giá phải thể hiện bằng văn bản.

Điều 11. Về ủy quyền tham gia đấu giá

Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ, đăng ký đấu giá, phiếu trả giá nhưng không trực tiếp tham gia đấu giá, nếu ủy quyền cho người khác thay mình tham gia cuộc đấu giá thì việc ủy quyền phải thực hiện đúng quy định của pháp luật về ủy quyền (*Công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; Nghiêm cấm việc 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 đối với tài sản đó; nhận uỷ quyền tham gia đấu giá từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng tài sản...).

Điều 12. Những trường hợp đấu giá không thành.

1. Những trường hợp đấu giá không thành.

1.1. Nếu hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá, tài sản không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 (*một*) người đăng ký tham gia đấu giá, hoặc chỉ có 01 (*một*) phiếu trả giá hợp lệ.

1.2. Tất cả những người đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;

1.3. Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá.

1.4. Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm của lô đất đấu giá.

1.5. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

1.6. Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 mà không có người trả giá tiếp;

1.7. Trường hợp từ chối kết quả trúng 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.

1.8. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2a Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024.

2. Không tổ chức đấu giá

Trước ngày tổ chức phiên đấu giá, nếu:

2.1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có văn bản yêu cầu dừng hoặc đình chỉ việc tổ chức đấu giá.

2.2. Theo đề nghị của đơn vị có tài sản đấu giá nếu phát hiện tổ chức đấu giá có hành vi: Thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản; Cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

Trường hợp này, Trung tâm sẽ hoàn trả lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá.

2.3. Theo đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản của đơn vị có tài sản đấu giá. Trường hợp này nếu phát sinh bồi thường thiệt hại cho khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá thì bên có tài sản có trách nhiệm

bồi thường thiệt hại phát sinh cho người đăng ký tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 13. Các thành phần tham gia phiên đấu giá

1. Đấu giá viên của Trung tâm được phân công điều hành phiên đấu giá.
2. Viên chức, người lao động của Trung tâm được phân công giúp việc Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.
3. Khách mời, đại diện cơ quan nhà nước có liên quan, đại diện đơn vị ký hợp đồng đấu giá tài sản; người có quyền và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

Điều 14. Xử lý các tình huống tại phiên đấu giá

1. Trường hợp khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà *lô đất đấu giá* chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia phiên đấu giá, hoặc có nhiều người tham gia phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ, hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì lô đất không đủ điều kiện đấu giá, lô đất đấu giá không thành;

2. Rút lại giá đã trả: Tại phiên đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, 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 quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được trả lại tiền đặt trước.

3. 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 này 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.

Trong trường hợp có người từ chối trúng đấu giá mà có từ hai người trở lên trả giá liền kề bằng nhau thì Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa hai những người trả giá liền kề bằng nhau. Nếu có người trả giá liền kề cao nhất không đồng ý trả giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được 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 những người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 15. Thẩm quyền của Đấu giá viên điều hành Phiên đấu giá

1. Điều hành Phiên đấu giá trả theo trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá tài sản hiện hành.

2. Tạm ngưng hoặc dừng phiên đấu giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm quy chế cuộc đấu giá và thông báo cho Trung tâm trong các trường hợp sau:

2.1. Người tham gia đấu giá gây mất trật tự hoặc sử dụng điện thoại di động để trao đổi nhằm mục đích phá rối cuộc đấu giá;

2.2. Khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá, có hành vi cấu kết để loại trừ người tham gia đấu giá khác hoặc thỏa thuận dìm giá.

3. Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy chế này;

4. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia phiên đấu giá.

1. Khách hàng đăng ký đủ điều kiện tham gia đấu giá có mặt đúng thời gian và địa điểm theo quy định; tuân thủ Quy chế đấu giá và sự điều hành của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.

2. Người không có tên trong danh sách người tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá tài sản; *(Khi vào phòng đấu giá người tham gia đấu giá xuất trình Căn cước công dân hoặc giấy tờ hợp lệ thay thế).*

3. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí được hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá; không được tự ý rời khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá không được dùng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông khác trong phòng đấu giá; không hút thuốc, giữ trật tự, không trao đổi bàn bạc, không nói chuyện trong phòng đấu giá.

5. Sau khi công bố giá đã trả của lô đất đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng đấu giá, không được tham gia phiên đấu giá, phiếu trả giá của người tham gia đấu giá tính là phiếu không hợp lệ.

6. Mọi ý kiến khiếu nại, thắc mắc phải được trình bày trước khi tiến hành mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá để được xem xét, giải quyết. Trung tâm không giải quyết đối với các thắc mắc, khiếu kiện được trình bày khi phiên đấu giá đang tiến hành.

7. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá tài sản hoặc liên kết, thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia trả giá và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

8. Người tham gia đấu giá, khách mời không được quay phim, chụp hình trong phòng đấu giá.

9. Sử dụng đất trúng đấu giá theo đúng mục đích sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

1.1. 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;

1.2. Được nhận tài sản trúng đấu giá, có quyền sử dụng đối với tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật;

1.3. Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

1.4. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

2.1. Ký biên bản trúng đấu giá; sử dụng đất trúng đấu giá đúng mục đích sử dụng theo phương án đã được phê duyệt;

2.2. Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thông báo thuế của cơ quan thuế có thẩm quyền. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì xử lý theo quy định tại điểm e, khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

2.3. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Thời hạn thanh toán và nghĩa vụ tài chính, bàn giao tài sản.

1. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá: Theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế có thẩm quyền; nếu người mua không nộp, nộp không đủ số tiền mua tài sản trong thời hạn theo quy định của pháp luật hoặc tự nguyện xin không mua tài sản thì coi như từ chối mua tài sản và giao dịch đã trúng đấu giá vô hiệu, số tiền đặt trước chuyển thành tiền đặt cọc thuộc về người có tài sản.

2. Thời hạn bàn giao tài sản: Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá tài sản thì người có tài sản đấu giá có trách nhiệm bàn giao tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai cho người trúng đấu giá và chịu trách nhiệm giải quyết các phát sinh liên quan đến việc bàn giao tài sản (nếu có).

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 19. Xử lý đối với vi phạm của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá

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

1.1. 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;

1.2. 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;

1.3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

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

1.5. Nhận uỷ quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đối với tài sản đó; nhận uỷ quyền tham gia đấu giá từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng tài sản.

1.6. 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;

1.7. Rút lại giá đã trả.

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

Ngoài ra, người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm các quy định tại Quy chế này và Luật Đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị 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.

2. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

2.1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

2.2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy chế này;

2.3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định;

2.4. Từ chối kết quả trúng đấu giá.

2.5. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản và sửa đổi bổ sung năm 2024

Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vi phạm thuộc về người có tài sản đấu giá

Điều 20. Xử lý vi phạm đối với người thực hiện đấu giá

Viên chức, người lao động của Trung tâm, khi tham gia thực hiện đấu giá tài sản mà không hoàn thành trách nhiệm được giao, làm lộ bí mật thông tin về việc đăng ký của người tham gia đấu giá hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định về đấu giá gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan, thì tùy tính chất, mức độ vi phạm có thể bị xử lý kỷ luật lao động, 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 21. Điều khoản thi hành.

1. Quy chế này được áp dụng trong phạm vi cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất tại khu dân cư trên địa bàn xã Phú Lương, tỉnh Tuyên Quang đợt 1, năm 2026 do Trung tâm tổ chức phiên đấu giá ngày **23/7/2026**.

2. Viên chức, người lao động của Trung tâm; người tham gia đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện nghiêm các quy định của Quy chế này./.