

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

(Quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư trung tâm xã, giai đoạn 1 – đợt 1, xã Ngô Mây, tỉnh Gia Lai)

- Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 do Quốc hội ban hành ngày 27/6/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản 2016;
- Căn cứ Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về quy định 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;
- Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 36/2026/HĐ-DVĐG, ngày 01/6/2026 giữa Ban quản lý xã Ngô Mây và Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú: Dịch vụ tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư trung tâm xã, giai đoạn 1 – đợt 1, xã Ngô Mây, tỉnh Gia Lai.

Công ty Đấu giá hợp danh Bình Phú xây dựng quy chế đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư trung tâm xã, giai đoạn 1 – đợt 1, xã Ngô Mây, tỉnh Gia Lai, như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá:

1. Tài sản đấu giá và các giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng tài sản đấu giá

1.1 Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư trung tâm xã, giai đoạn 1 – đợt 1, xã Ngô Mây, tỉnh Gia Lai.

- Tổng số lượng các lô đấu giá quyền sử dụng đất: 09 lô;
- Tổng diện tích: 1631,27 m².
- Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo các quyết định quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan.

1.2 Giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng tài sản đấu giá:

Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 23/04/2026 của UBND Xã Ngô Mây về việc phê duyệt Phương án đấu giá Quyền sử dụng đất ở năm 2026 tại Khu dân cư Trung tâm xã, giai đoạn 1 - đợt 1, xã Ngô Mây, tỉnh Gia Lai;

Quyết định 772/QĐ-UBND ngày 23/5/2026 của UBND xã Ngô Mỹ về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu Quyền sử dụng đất ở năm 2026 tại Khu dân cư Trung tâm xã, giai đoạn 1 - đợt 1, xã Ngô Mỹ, tỉnh Gia Lai;

Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND xã Ngô Mỹ về việc quyết định đấu giá Quyền sử dụng đất ở năm 2026 tại Khu dân cư Trung tâm xã, giai đoạn 1 - đợt 1, xã Ngô Mỹ, tỉnh Gia Lai;

Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 31/5/2026 của UBND xã Ngô Mỹ về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư trung tâm xã, giai đoạn 1 – đợt 1, xã Ngô Mỹ, tỉnh Gia Lai.

2. Giá khởi điểm: 7.855.534.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ, tám trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

(Vị trí, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá các lô đất của từng phiên đấu giá có phụ lục chi tiết kèm theo thông báo đấu giá số 1946/2026/TBĐG-BP ngày 05/9/2026).

3. Người có tài sản đấu giá:

Ban quản lý xã Ngô Mỹ

Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Ngô Mỹ, tỉnh Gia Lai.

4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản :

Công ty đấu giá Hợp danh Bình Phú.

Địa chỉ: Lô 24 - khu Đ05, Đường A2 khu TĐC Đê Đông – Nhơn Bình, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

Điều 2: Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Liên tục kể từ ngày ra thông báo cho đến trước ngày tổ chức cuộc đấu giá, tại nơi tọa lạc của lô đất.

Điều 3: Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá và tổ chức đấu giá cụ thể:

Phiên đấu giá ngày: 24/9/2026 (thứ 5).

(Ký hiệu, vị trí, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá của từng lô đất: Có phụ lục kèm theo thông báo 1946/2026/TBĐG-BP ngày 05/9/2026).

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá:

+ Tại Trụ sở Công ty đấu giá Hợp danh Bình Phú: Trong giờ hành chính các ngày làm việc, liên tục kể từ ngày ra thông báo đến 16 giờ 00 phút ngày 20/9/2026.

+ Tại Nhà văn hoá xã Ngô Mỹ; Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Ngô Mỹ, tỉnh Gia Lai: Từ 08 giờ 00 phút đến 16 giờ 00 phút ngày 21/9/2026.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Đến 16 giờ 00 phút, ngày 21/9/2026.

- Tổ chức đấu giá: từ 14 giờ 00 phút, ngày 24/9/2026, tại Nhà văn hoá xã Ngô Mỹ; Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Ngô Mỹ, tỉnh Gia Lai.

Điều 4: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, giá khởi điểm và tiền đặt trước lô đất: theo phụ lục đính kèm theo thông báo đấu giá.

1.1 Tiền đặt trước tham gia đấu giá: Nộp riêng theo từng lô đất tham gia đấu giá theo đúng yêu cầu sau:

- *Phải nộp đúng số tiền Thông báo, tất cả trường hợp không đúng số tiền Thông báo đều không hợp lệ, trừ trường hợp khách hàng có nhiều hơn 01 giấy nộp tiền, thì tổng số tiền trên các giấy nộp tiền đó phải bằng với số tiền theo Thông báo.*

- *Lệnh nộp tiền:* Người đăng ký là Nguyễn Văn A thì nội dung nộp tiền là:

+ Người nộp là người đăng ký: Nguyễn Văn A nộp tiền đấu giá đất xã....

+ Người nộp giúp cho người đăng ký: Nguyễn Văn A nộp tiền đấu giá đất xã....

- *Chứng từ nộp tiền:*

+ Nếu khách hàng chuyển ủy nhiệm chi hoặc nộp tiền tại Ngân hàng: đính kèm liên 2 của Ngân hàng vào Hồ sơ khách hàng.

+ Nếu khách hàng dùng internet banking thì lệnh chuyển tiền phải có thêm thời gian chuyển tiền trên màn hình chụp lệnh chuyển thành công. Nếu lệnh chuyển internet banking của khách hàng không có thời gian chuyển thì phải có sao kê xác nhận thời gian của Ngân hàng đính kèm (*Không chấp nhận lệnh chuyển không có thời gian*).

1.2 Tiền mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá: Nộp trực tiếp tại các điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

2. Khách hàng nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá vào đúng các tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú (Điều 38 – Luật đấu giá tài sản).

- Số tài khoản: 4300000064123 tại Ngân hàng Agribank - CN Bình Định

- Số tài khoản: 522019010002 tại Ngân hàng Sacombank - CN Tân Quan

- Số tài khoản: 5819064123 tại Ngân hàng BIDV – CN Phú Tài

- Số tài khoản: 118002780120 tại Ngân hàng Vietinbank - CN Phú Tài

- Số tài khoản: 9914064123 tại Ngân hàng Vietcombank – CN Quy Nhơn

Lưu ý: + *Cách thức nộp Tiền đặt trước tham gia đấu giá: nộp riêng từng lô vào tài khoản ngân hàng của Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú;*

+ *Nội dung ghi trong Giấy chuyển tiền: ghi tên người tham gia đấu giá + địa điểm lô đất tại xã. (Ví dụ: Nguyễn Văn A nộp tiền đấu giá đất xã....).*

Nếu không ghi nội dung tên người tham gia đấu giá và địa điểm lô đất đấu giá: hồ sơ không hợp lệ.

3. Tiền đặt trước: sẽ được trừ vào tiền mua tài sản nếu trúng đấu giá, trường hợp không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả lại trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (Nếu không vi phạm quy chế đấu giá).

4. Bước giá: Theo phụ lục lô đất đính kèm thông báo đấu giá số 1946/2026/TBDG-BP ngày 05/9/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú.

Điều 5: Điều kiện tham gia đấu giá:

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

- Tất cả các cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ các trường hợp pháp luật quy định không được phép tham gia đấu giá.

2. Người không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

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 phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

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

e) Người có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

g) Người 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.

h) Các trường hợp không đủ điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Đối tượng tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này đăng ký tham gia đấu giá bằng việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

- Có Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; thực hiện đầy đủ, kịp thời về trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định.

- Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá:

+ Người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

+ Đối với cá nhân tham gia đấu giá phải là người đứng tên đăng ký đấu giá, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá; Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc được UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

4. Các quy định khác:

- Khách hàng tham gia đấu giá phải tự chịu trách nhiệm về tính pháp lý cá nhân khi đăng ký tham gia đấu giá.

- Quy định về ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá:

+ Việc ủy quyền phải được thực hiện thông qua Hợp đồng ủy quyền và được cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực theo quy định

+ Khi ủy quyền tham gia đấu giá, khách hàng phải ghi rõ là ủy quyền đấu giá lô đất nào, thuộc khu đất nào, do Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú tổ chức vào ngày nào.

+ Khách hàng tham gia đấu giá đã ủy quyền cho người khác thì sẽ không được tham gia đấu giá nữa nếu không có hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền.

+ Khách hàng tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá thì Hợp đồng ủy quyền phải thể hiện rõ nội dung này.

+ Không được ủy quyền cho người cùng tham gia đấu giá trong cùng 1 lô đất; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một lô đất.

➔ Nếu khách hàng cố tình vi phạm sẽ bị xử lý tiền đặt trước theo Quy định.

Điều 6. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

1.1 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng phải điền đầy đủ thông tin cá nhân (theo mẫu phiếu công ty phát hành) và thông tin lô đất tham gia đấu giá; xong ghi ngày tháng năm đăng ký và ký ghi rõ họ tên.

1.2 Giấy tờ tùy thân: 01 bản photo hình ảnh chụp lại CCCD điện tử trên phần mềm VneiD.

1.3 Lệnh nộp tiền đặt trước: Khách hàng chỉ nộp đúng số tiền đặt trước của lô đất đó theo phụ lục kèm thông báo (*nộp kèm chứng từ nộp tiền đặt trước*).

1.4 Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Khách hàng chỉ nộp đúng số tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá của lô đất đó theo phụ lục kèm thông báo (*nộp kèm chứng từ nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá*).

1.5 Phiếu trả giá bắt buộc phải theo mẫu in trước:

Khách hàng phải điền đầy đủ thông tin cá nhân (theo mẫu) và thông tin lô đất tham gia đấu giá; ghi bước giá trả giá (*Bảng số và bảng chữ*) xong ghi ngày tháng năm đăng ký và ký ghi rõ họ tên cho vào Phong bì. (*Phong bì phải ghi rõ họ tên khách hàng tham gia đấu giá, dán và ký mép*).

➤ **Tất cả các loại giấy tờ trên bàn riêng từng lô đất. Trường hợp khách nộp nhiều lô đất thì tất cả các hồ sơ sẽ được bỏ chung vào 01 bì thư do công ty cung cấp, nhằm tránh thất lạc hồ sơ của khách hàng.**

- **Quy định về giá trả tại vòng 1 (vòng bỏ phiếu gián tiếp):** Người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và trả ít nhất bằng giá khởi điểm nhưng phải tròn bước giá. (Ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên).

- Ví dụ cách trả giá: Lô đất số 1 – khu G có giá khởi điểm: 200.000.000 đồng, bước giá: 20.000.000 đồng. Người tham gia đấu giá ghi phiếu trả giá chọn ghi sau: Bước giá trả cộng thêm là giá khởi điểm, 01 bước, 02 bước, 03 bước,...

+ Và phải ghi đầy đủ 02 mục bằng chữ và bằng số: trong phiếu trả giá.

+ **Lưu ý:** Khi trả giá bằng giá khởi điểm: thì phải ghi chữ “**khởi điểm**” ở mục bằng chữ và ghi “**0**” ở mục bằng số. Nếu số bước giá ghi: “**0 bước**” hoặc “**không bước**”; xem như không hợp lệ.

1.6 Nộp Hồ sơ: Các Hồ sơ tại mục 1.1; 1.2; 1.3; 1.4 và 1.5 nộp vào thùng Hồ sơ khách hàng.

2. Mọi việc ủy quyền: Theo quy định của Pháp Luật.

3. Quy định về viết Hồ sơ: Hồ sơ đăng ký và trả giá phải sử dụng bút bi xanh, màu mực không thể xóa được; ghi rõ ràng; không tẩy xóa, gạch bỏ ở các thông tin đăng ký lô đất và trả giá. Nếu vi phạm, xem như không hợp lệ.

Lưu ý: Nếu hồ sơ viết bằng bút có thể tẩy xóa được (viết bằng bút bi mờ) hồ sơ không hợp lệ.

4. Các quy định khác:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá phải có dấu đỏ (đóng treo) của Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú.

- Khách hàng niêm phong hồ sơ, phiếu trả giá theo quy định trước khi nộp;

- Trường hợp, trên 01 lô đất, một người đăng ký có từ 02 phiếu trả giá hợp lệ trở lên và có giá trả khác nhau thì **phiếu được công nhận là phiếu có giá trả cao nhất.**

+ Phiếu trả giá **không** bỏ vào bì thư hoặc bì thư đựng phiếu trả giá không ký mép thì hồ sơ đó không hợp lệ.

5. Điểm danh, cách thức trả giá, trúng đấu giá và ký biên bản đấu giá: Áp dụng cho tất cả các lô đất đủ điều kiện đấu giá theo Quy Định.

5.1 Điểm danh:

- Đấu giá viên sẽ giới thiệu bản thân, người giúp việc, đọc Quy chế cuộc đấu giá, công bố danh sách và điểm danh khách hàng tham gia đấu giá; sau khi giải đáp xong các thắc mắc, ý kiến của người tham gia đấu giá, sẽ mời tất cả khách hàng tham gia đấu giá ra ngoài hội trường;

- Các khách hàng được vào vòng đấu trực tiếp xuất trình giấy tờ tùy thân mới được vào Hội trường tham gia đấu giá.

5.2 Cách thức trả giá:

a. Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp (Bỏ phiếu trả giá ngay từ khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá). Giá trả phải = Giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên.

b. Tại buổi công bố giá, tổ chức đấu giá chọn các phiếu có 03 mức giá trả cao thứ nhất đến thứ ba tiếp tục vào vòng sau. Từ vòng tiếp theo trở đi sẽ đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- **Trường hợp chỉ có 01 người đăng ký đấu giá:** Không áp dụng, không tổ chức đấu giá được (Trả lại tiền đặt trước cho người đăng ký).

- **Trường hợp có từ 02 người trở lên đăng ký đấu giá:**

+ Tại vòng 1 (bỏ phiếu gián tiếp): chọn ra ba mức giá trả cao nhất (từ thứ nhất đến thứ ba) vào vòng 2 (đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá).

(Trường hợp nhiều người có phiếu trả giá cao thứ nhất bằng nhau thì lấy hết và chọn thêm đến phiếu trả giá cao thứ hai và thứ ba để tiếp tục đấu vòng 2; Trường hợp có nhiều phiếu trả giá cao thứ hai bằng nhau thì lấy hết và chọn thêm phiếu trả giá cao thứ ba để tiếp tục đấu vòng 2; hoặc nhiều người có phiếu trả giá cao thứ ba bằng nhau thì đều chọn hết để tiếp tục đấu vòng 2).

+ Hình thức đấu giá từ vòng 2 là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên. Giá khởi điểm cho vòng 2 là giá trả cao nhất của vòng 1 (vòng bỏ phiếu gián tiếp).

+ Trường hợp, tại vòng 2 (đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp) mà không có Khách hàng nào trả giá thêm, thì Đấu giá viên xác định Người trúng đấu giá là Người có phiếu trả cao nhất ở vòng 1 (bỏ phiếu gián tiếp). Nếu có nhiều người cùng có phiếu trả cao nhất, thì tiến hành bốc thăm, người có số thăm nhỏ nhất là Người trúng đấu giá.

+ Tại các vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có người tham gia đấu giá thì người có phiếu hoặc trả giá cao nhất của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá. Nếu có nhiều người cùng có phiếu trả cao nhất, thì tiến hành bốc thăm, người có số thăm nhỏ nhất là Người trúng đấu giá.

5.3 Trúng đấu giá:

Giá trúng đấu giá = Giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 1$ và là số nguyên.

Điều 7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau đây:

- Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 được sửa đổi bổ sung tại khoản 27 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024. Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá chung với hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp. Tại buổi công bố giá, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp phiên đấu giá chỉ có phiếu trả giá cao thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất.

- *Hình thức đấu giá vòng tiếp theo do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất quyết định bằng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên nhưng phải phù hợp theo quy chế đấu giá đã được xây dựng và phải tiến hành ngay sau khi công bố giá cho đến khi có người trúng đấu giá.*

- Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có người tham gia đấu giá thì người có phiếu hoặc trả giá cao nhất của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá. Trường hợp 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 Cụ thể như sau:

7.1. Tại vòng 1 thực hiện bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp (bỏ phiếu trả giá ngay từ khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá). Người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và trả ít nhất bằng giá khởi điểm nhưng **phải tròn bước giá** (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên).

7.2. Tại buổi công bố giá: Tổ chức đấu giá, Người có tài sản, Tổ giám sát và ít nhất 01 khách hàng tham gia đấu giá sẽ tiến hành kiểm tra niêm phong thùng phiếu, đồng thời thống kê tất cả các phiếu trả giá, chọn các phiếu có 03 mức giá trả cao tiếp tục vào vòng 2. Từ vòng 2 trở đi sẽ **đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá**, và phải tròn bước giá, cụ thể:

+ Người tham gia đấu giá được vào vòng đấu giá trực tiếp sẽ được đấu giá viên gọi tên vào khu vực trả giá, mỗi người tham gia đấu giá tại vòng đấu trực tiếp sẽ được phát một tờ phiếu trả giá, người tham gia đấu giá có 60 giây để ghi họ và tên, giá muốn trả và ký tên vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá bỏ phiếu vào thùng phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ; đấu giá viên sẽ công bố giá và số bước trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá và số bước trả 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. Đối với khách hàng không trả thêm ở vòng trước sẽ được mời ra khỏi khu vực trả giá. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

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

+ Trường hợp có từ hai người trở lên 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 trả giá cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá

viên phát phiếu trả giá cho người đó. Nếu tất cả người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. **(Khách hàng có số thăm nhỏ: là người trúng đấu giá).**

+ Người tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá đó ít nhất 1 bước giá và phải trả tròn bước giá (Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm của vòng đấu giá đó + n bước giá, với $n \geq 1$ và là số nguyên). Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá thì ghi “bỏ”.

+ Cách ghi: Ghi số vòng đang đấu; Ghi số bước giá cần trả (bước giá trả bằng số và bằng chữ phải khớp nhau; trường hợp khách hàng không trả giá ở vòng đấu giá đó thì ghi “bỏ” ở cả phần trả giá bằng số và bằng chữ); Ghi họ tên và ký, ghi rõ họ tên ở dưới chữ ký vào phiếu trả giá.

7.3 Tại phiên đấu giá: Sau khi Đấu giá viên công bố Quy chế và các Quy định xong; toàn bộ khách hàng tham gia đấu giá sẽ được mời hết ra ngoài và chỉ những khách hàng có tên trong danh sách 3 giá cao nhất được mời vào phòng để tham gia đấu giá.

Điều 8. Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm:

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

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìu giá, nâng 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;

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

Điều 9. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi 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 Điều 8 của Quy chế này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

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

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Điều 10. Nộp tiền sử dụng đất, hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các khoản tài chính

1. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp 100% tiền sử dụng đất (sau khi trừ khoản tiền đặt trước đã nộp);

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế;

- Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải có quyết định bổ sung điều chỉnh lại quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

2. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: 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 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, 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.

3. Lệ phí trước bạ và các loại phí có liên quan sau khi trúng đấu giá: Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định hiện hành.

4. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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

5. Giao tài sản: Theo Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh, ban hành kèm theo quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

Điều 11. Hiệu lực thi hành:

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ thực hiện các nội dung của quy chế cuộc đấu giá này.

- Những nội dung không quy định trong quy chế đấu giá này thì áp dụng các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về đất đai, Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai và các văn bản pháp luật khác có liên quan để thực hiện;

- Trường hợp người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ 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.

Nơi nhận:

- Sở Tư pháp, Sở Tài chính đăng tải công khai trên Trang thông tin điện tử của cơ quan;
- Ban quản lý xã Ngõ Mây – niêm yết;
- UBND xã Ngõ Mây – niêm yết;
- Đăng tải trang thông tin điện tử công ty;
- Niêm yết, lưu Công ty.



GIÁM ĐỐC

Đào Đức Thọ