

**DOANH NGHIỆP ĐẦU GIÁ
TƯ NHÂN QUỐC THỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 162/CV-DNQT

Gia Lai, ngày 18 tháng 8 năm 2026

SỔ TƯ PHÁP TỈNH GIA LAI
(Về việc đăng tải thông tin đấu giá)
ĐẾN Số: 22997
Ngày: 19/8/2026
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

Kính gửi: **Sở Tư Pháp tỉnh Gia Lai**

Thực hiện Khoản 2 Điều 13 niêm yết thông báo công khai đấu giá QSD đất theo Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai “Quyết định ban hành 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 Gia Lai”.

Doanh nghiệp đầu giá tư nhân Quốc Thịnh kính gửi:

- Thông báo số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026 của Doanh nghiệp đầu giá tư nhân Quốc Thịnh, thông báo đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

- Quy chế đấu giá: số 159/QC-ĐG ngày 18/8/2026; số 160/QC-ĐG ngày 18/8/2026 và số 161/QC-ĐG ngày 18/8/2026 của Doanh nghiệp đầu giá tư nhân Quốc Thịnh, quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

Kính đề nghị Sở Tư Pháp tỉnh Gia Lai đăng tải công khai thông tin đấu giá trên trang thông tin điện tử của Cơ quan.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HS.



Nguyễn Quốc Thịnh

Số: 158/TB-ĐG

Gia Lai, ngày 18 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT Ở

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh, địa chỉ: Lô 20-6 đường Nguyễn Bính, khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

2. Người có tài sản: Ban Quản lý xã Phù Mỹ Đông, địa chỉ: Thôn Chánh Giáo, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

3. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

- Tổng số lượng lô đất: 39 lô, tổng diện tích: 6.584,4m², tổng giá khởi điểm: **26.594.640.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, năm trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất: Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

*** Tổ chức thành 03 cuộc đấu giá:**

3.1. Cuộc đấu giá ngày 10/9/2026:

- Khu dân cư thôn Phú Lộc (thôn 4 cũ):

+ Mặt hướng Tây, khu vực đường bê tông hiện trạng: 3 lô (từ lô số 9 đến lô số 11), diện tích 664,3m², giá khởi điểm 1.075.380.000 đồng.

- Khu dân cư thôn Chánh Trục: 6 lô (từ lô số 1 đến lô số 6), diện tích 676,2m², giá khởi điểm 10.483.560.000 đồng.

- Khu dân cư thôn Thanh Thủy (thôn Xuân Phương cũ):

+ Mặt hướng Đông, đường bê tông 3m: 10 lô (lô số 1 và lô số 2, từ lô số 5 đến lô số 12), diện tích 1.779,8m², giá khởi điểm 6.369.580.000 đồng.

(Ký hiệu, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá của từng lô đất: Có phụ lục I kèm theo).

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết thông báo đến trước 17h00 ngày 05/9/2026.

+ Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông: Từ 08h00 đến trước 16h30 ngày 07/9/2026.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 16h30 ngày 07/9/2026.

- Thời gian mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 08h00 ngày 10/9/2026.

- Thời gian, địa điểm đấu giá: Từ 9h00 ngày 10/9/2026 tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông.

3.2. Cuộc đấu giá ngày 17/9/2026:

- Khu dân cư thôn Phú Lộc (thôn 4 cũ):

+ Mặt hướng Đông, khu vực đường Quy hoạch: 8 lô (từ lô số 1 đến lô số 8), diện tích 1.589,1m², giá khởi điểm 2.520.180.000 đồng.

- Khu dân cư thôn Chánh Trạch (thôn Chánh trạch 3 cũ): 6 lô (từ lô số 1 đến lô số 6), diện tích 764,4m², giá khởi điểm 1.987.440.000 đồng.

- Khu dân cư thôn Chánh Giáo, đường ĐT 639 (mặt hướng Bắc): 2 lô (lô số 1 và lô số 2), diện tích 271,4m², giá khởi điểm 1.221.300.000 đồng.

- Khu dân cư thôn Thanh Thủy (thôn Xuân Phương cũ):

+ Mặt hướng Nam, đường bê tông 3m: 4 lô (từ lô số 1 đến lô số 4), diện tích 839,2m², giá khởi điểm 2.937.200.000 đồng.

(Ký hiệu, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá của từng lô đất: Có phụ lục II kèm theo).

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết thông báo đến trước 17h00 ngày 12/9/2026.

+ Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông: Từ 08h00 đến trước 16h30 ngày 14/9/2026.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 16h30 ngày 14/9/2026.

- Thời gian mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 08h00 ngày 17/9/2026.

- Thời gian, địa điểm đấu giá: Từ 9h00 ngày 17/9/2026 tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông.

3.3. Cuộc đấu giá ngày 24/9/2026:

Các lô đất không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá không thành của cuộc đấu giá ngày 10/9/2026 và ngày 17/9/2026.

(Ký hiệu, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá của từng lô đất: Tại phụ lục I, II kèm theo).

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết thông báo đến trước 17h00 ngày 19/9/2026.

+ Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông: Từ 08h00 đến trước 16h30 ngày 21/9/2026.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 16h30 ngày 21/9/2026.

- Thời gian mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 08h00 ngày 21/9/2026.

- Thời gian, địa điểm đấu giá: Từ 9h00 ngày 24/9/2026 tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông.

* Đối với các lô đất không có người tham gia đấu giá hoặc đấu giá không thành sau ngày 24/9/2026, Doanh nghiệp tiếp tục nhận hồ sơ tham gia đấu giá đến 16h30 thứ 2 hàng tuần. Tổ chức cuộc đấu giá vào lúc 14h00 các ngày thứ 5 hàng tuần tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông cho đến khi có thông báo mới.

4. Thời gian xem tài sản: Từ ngày niêm yết thông báo đến ngày mở cuộc đấu giá. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản.

5. Nộp tiền đặt trước: 20% giá trị khởi điểm của lô đất (làm tròn số), khách hàng phải nộp riêng số tiền đặt trước theo từng lô đất quy định tại phụ lục kèm theo thông báo này.

- Tiền đặt trước nộp vào tài khoản: Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh. STK: **111002783955** tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN KCN Phú Tài hoặc STK: **5588166868** tại Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN Quy Nhơn hoặc STK: **444555588** tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – CN Bình Định hoặc STK: **1246797979** tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) – CN Quy Nhơn.

6. Điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Những người pháp luật không cấm đấu giá quyền sử dụng đất ở có nhu cầu đấu giá: liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh để mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá; điền đầy đủ nội dung và ký tên trong đơn đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải nộp đủ 01 bộ hồ sơ và tiền đặt trước 20% giá trị khởi điểm của lô đất và tiền mua hồ sơ quy định tại Phụ lục của thông báo này, trong thời gian quy định để tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:**

- 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Doanh nghiệp phát hành,

- 01 thẻ CCCD/CC (bản photo),

- 01 chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ (không in nhiệt), cụ thể:

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ để đấu giá tài sản khách hàng ghi “*Họ.tên.người.đăng.ký..nộp.tiền.đặt.trước.và.tiền.hồ.sơ.đấu.giá.QSD.đất.xã.Phù.Mỹ.Đông*”. Người đã nộp tiền đặt trước không được nộp thay cho người khác tham gia đấu giá trong cùng 01 lô đất.

+ Đối với trường hợp người khác nộp hoặc chuyển tiền thay cho người tham gia đấu giá thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá. Người nộp hoặc chuyển tiền thay không được nộp thay cho người thứ 02 trong cùng 01 lô đất và cũng không được tham gia đấu giá trong cùng 01 lô đất.

- 01 phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1): phải bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 bước giá.

Tất cả các loại giấy tờ này người tham gia đấu giá tự bám chung, bỏ vào bì đựng hồ sơ đã phủ chất bảo mật do Doanh nghiệp cung cấp, dán, ký tên vào mép niêm phong bì đựng hồ sơ.

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ họ và tên, tài sản đấu giá trên bì đựng hồ sơ, nộp vào thùng đựng hồ sơ của Doanh nghiệp đã niêm phong.

*** Lưu ý:**

Những người không được tham gia đấu giá QSD đất được quy định tại Điều 3 Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ và Điều 8 Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai không nộp hồ sơ đăng ký đấu giá.

7. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá và các quy định khác:

7.1 Hình thức đấu giá: Kết hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp khi nộp hồ sơ đấu giá và đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

7.2 Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

7.3 Cách thức đấu giá:

- Phiên đấu giá được thực hiện đấu giá nhiều vòng đến khi có người trả giá cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá là người trúng đấu giá.

a. Vòng trả giá gián tiếp (vòng 1):

Người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá: Ghi thông tin đầy đủ của người tham gia đấu giá, ghi giá muốn trả (số bước giá trả bằng số, bằng chữ) vào phiếu của mình (khách hàng phải trả tròn bước giá), ký tên và ghi rõ họ và tên, bấm chung để nộp theo hồ sơ tham gia đấu giá; giá trả thấp nhất phải bằng giá khởi điểm cộng (+) ít nhất 01 bước giá.

b. Vòng trả giá trực tiếp (từ vòng 2 trở đi):

- Những người được chọn đấu giá vòng 2 là những người có phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ 03 được tiếp tục đấu giá.

- Giá khởi điểm của vòng 2 trở đi: là giá cao nhất của vòng trước liền kề.

- Thời gian ghi phiếu trả giá từ vòng 2 trở về sau mỗi vòng là 90 giây; người trả giá quá 90 giây coi như đã “bỏ” và không được trả giá vòng tiếp theo.

Người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá: Ghi họ và tên, năm sinh, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình (ghi số bước giá trả bằng số, bằng chữ; giá trả ít nhất phải bằng giá khởi điểm của vòng đó cộng với 01 bước giá); ký tên và ghi rõ họ và tên.

Trường hợp người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục trả giá thì ghi chữ “bỏ”; Người đã bỏ ở vòng trước không được tham gia trả giá vòng sau.

Phiếu trả giá được nộp vào thùng đựng phiếu.

7.4 Quy định về người trúng đấu giá:

- **Từ vòng đấu giá thứ 2 trở về sau:** Người trả giá cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá là người trúng đấu giá;

Trường hợp vòng đấu giá tiếp theo mà không có người tham gia trả giá, thì người trả giá cao nhất của vòng trước liền kề 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 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. Trường hợp tất cả những 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, người bốc được thăm có số lớn nhất là người trúng đấu giá.

8. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ; phiếu trả giá không hợp lệ:

- Những phiếu trả giá hợp lệ là phiếu ghi đầy đủ nội dung, giá khởi điểm, có số bước giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm cộng 01 bước giá; số bước giá trả được ghi đầy đủ bằng số, bằng chữ và ký tên.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá ghi nhỏ hơn giá khởi điểm cộng ít nhất 01 bước giá, ghi sai nội dung, nội dung ghi không đầy đủ, dùng mực đỏ, mực bút chì, không viết cùng 01 màu mực, sử dụng mực bay màu, bị gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa và không ký tên.

Các chi tiết khác vui lòng liên hệ: Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh, Lô 20-6 đường Nguyễn Bính, khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai. ĐT: **0911292557; 0905824457** hoặc xem thông báo số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026 tại Ban Quản lý xã Phù Mỹ Đông hoặc tại UBND xã Phù Mỹ Đông hoặc trên Website: <https://daugiaquocthinh.com/>.

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 Phù Mỹ Đông (niêm yết);
- UBND xã Phù Mỹ Đông (niêm yết);
- Công đấu giá tài sản Quốc gia (TB);
- Báo Thanh niên (TB);
- Niêm yết DN, lưu HS.



Nguyễn Quốc Thịnh



PHỤ LỤC I

Vị trí, số lô, kích thước, diện tích, giá khởi điểm các lô đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

(Kèm theo Thông báo số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026 của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh)

Thời gian bán và nhận hồ sơ: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 16h30 ngày 07/9/2026

Thời gian tổ chức đấu giá: Từ 9h00 ngày 10/9/2026 tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông

STT	Ký hiệu lô đất	Kích thước		Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng)		Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ đấu giá (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền đặt trước và tiền hồ sơ (đồng)	Ghi chú
		Dài	Rộng		đ/m2	Thành tiền					
I	Khu dân cư thôn Phú Lộc (thôn 4 cũ)			664.3		1,075,380,000	214,900,000				
	Khu vực đường bê tông hiện trạng (mặt hướng Tây)			664.3		1,075,380,000	214,900,000				
1	9	32,06+34,1		263.1	1,800,000	473,580,000	94,700,000	100,000	15,000,000	94,800,000	
2	10	34,1+33,43	6,04+6	202.6	1,500,000	303,900,000	60,700,000	100,000	12,000,000	60,800,000	
3	11	33,43+32,77	6,04+6	198.6	1,500,000	297,900,000	59,500,000	100,000	10,000,000	59,600,000	
II	Khu dân cư thôn Chánh Trực			676.2		10,483,560,000	2,096,600,000				
4	1	25+21		142	24,000,000	3,408,000,000	681,600,000	200,000	103,000,000	681,800,000	
5	2		3,38+7,25	75.3	7,200,000	542,160,000	108,400,000	100,000	17,000,000	108,500,000	
6	3	16+20		112	24,000,000	2,688,000,000	537,600,000	200,000	81,000,000	537,800,000	
7	4	18+20		98	24,000,000	2,352,000,000	470,400,000	200,000	71,000,000	470,600,000	
8	5	22,31+19,83	1,5+11,75	131.4	6,000,000	788,400,000	157,600,000	100,000	24,000,000	157,700,000	
9	6	16,79+15,24	6+8,82	117.5	6,000,000	705,000,000	141,000,000	100,000	22,000,000	141,100,000	

STT	Ký hiệu lô đất	Kích thước		Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng)		Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ đấu giá (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền đặt trước và tiền hồ sơ (đồng)	Ghi chú
		Dài	Rộng		đ/m2	Thành tiền					
III	Khu dân cư thôn Thanh Thủy (thôn Xuân Phương cũ)			1,779.8		6,369,580,000	1,273,900,000				
	Mặt hướng Đông (đường bê Tông 3m)			1779.8		6,369,580,000	1,273,400,000				
10	1	28.4	7	198.8	3,500,000	695,800,000	139,100,000	100,000	21,000,000	139,200,000	
11	2	28.4	7	198.8	3,500,000	695,800,000	139,100,000	100,000	21,000,000	139,200,000	
12	5	20,1+23,94	7	200.4	4,200,000	841,680,000	168,300,000	100,000	26,000,000	168,400,000	
13	6	23,94+23,99	7	167.7	3,500,000	586,950,000	117,300,000	100,000	18,000,000	117,400,000	
14	7	23,99+24,05	7	168.1	3,500,000	588,350,000	117,600,000	100,000	18,000,000	117,700,000	
15	8	24,05+24,1	7	168.4	3,500,000	589,400,000	117,800,000	100,000	18,000,000	117,900,000	
16	9	24,1+24,15	7	168.8	3,500,000	590,800,000	118,100,000	100,000	18,000,000	118,200,000	
17	10	24,15+24,21	7	169.2	3,500,000	592,200,000	118,400,000	100,000	18,000,000	118,500,000	
18	11	24,21+24,26	7	169.6	3,500,000	593,600,000	118,700,000	100,000	18,000,000	118,800,000	
19	12	24,26+24,32	7	170	3,500,000	595,000,000	119,000,000	100,000	18,000,000	119,100,000	
Tổng cộng				3,120.3		17,928,520,000	3,585,400,000				



PHỤ LỤC II

Vị trí, số lô, kích thước, diện tích, giá khởi điểm các lô đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

(Kèm theo Thông báo số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026 của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh)

Thời gian bán và nhận hồ sơ: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 16h30 ngày 14/9/2026

Thời gian tổ chức đấu giá: Từ 9h00 ngày 17/9/2026 tại Hội trường UBND xã Bình An

STT	Ký hiệu lô đất	Kích thước		Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)		Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ đấu giá (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền đặt trước và tiền hồ sơ (đồng)	Ghi chú
		Dài	Rộng		đ/m ²	Thành tiền					
I	Khu dân cư thôn Phú Lộc (thôn 4 cũ)			1,589.1		2,520,180,000	504,000,000				
	Khu vực đường Quy hoạch (mặt hướng đông)			1589.1		2,520,180,000	504,000,000				
1	1	29,08+31,5		261.7	1,800,000	471,060,000	94,200,000	100,000	15,000,000	94,300,000	
2	2	31.5	6	189	1,500,000	283,500,000	56,700,000	100,000	10,000,000	56,800,000	
3	3	31.5	6	189	1,500,000	283,500,000	56,700,000	100,000	10,000,000	56,800,000	
4	4	31.5	6	189	1,500,000	283,500,000	56,700,000	100,000	10,000,000	56,800,000	
5	5	31.5	6	189	1,500,000	283,500,000	56,700,000	100,000	10,000,000	56,800,000	
6	6	31.5	6	189	1,500,000	283,500,000	56,700,000	100,000	10,000,000	56,800,000	
7	7	31.5	6	189	1,500,000	283,500,000	56,700,000	100,000	10,000,000	56,800,000	
8	8	31,5+28,51		193.4	1,800,000	348,120,000	69,600,000	100,000	12,000,000	69,700,000	
II	Khu dân cư thôn Chánh Trạch (thôn Chánh Trạch 3 cũ) (mặt hướng Bắc)			764.4		1,987,440,000	397,200,000				
9	1	16.2	7	127.4	2,600,000	331,240,000	66,200,000	100,000	12,000,000	66,300,000	
10	2	16.2	7	127.4	2,600,000	331,240,000	66,200,000	100,000	12,000,000	66,300,000	

STT	Ký hiệu lô đất	Kích thước		Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng)		Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ đấu giá (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền đặt trước và tiền hồ sơ (đồng)	Ghi chú
		Dài	Rộng		đ/m2	Thành tiền					
11	3	16.2	7	127.4	2,600,000	331,240,000	66,200,000	100,000	12,000,000	66,300,000	
12	4	16.2	7	127.4	2,600,000	331,240,000	66,200,000	100,000	12,000,000	66,300,000	
13	5	16.2	7	127.4	2,600,000	331,240,000	66,200,000	100,000	12,000,000	66,300,000	
14	6	16.2	7	127.4	2,600,000	331,240,000	66,200,000	100,000	12,000,000	66,300,000	
III	Khu dân cư thôn Chánh Giáo, đường ĐT 639 (mặt hướng Bắc)			271.4		1,221,300,000	244,200,000				
15	1	20,01+23,59	5,83+6,35	132.5	4,500,000	596,250,000	119,200,000	100,000	18,000,000	119,300,000	
16	2	23,59+26,03	5,5+6	138.9	4,500,000	625,050,000	125,000,000	100,000	19,000,000	125,100,000	
IV	Khu dân cư thôn Thanh Thủy (thôn Xuân Phương cũ)			839.2		2,937,200,000	587,400,000				
	Mặt hướng Nam (đường bê Tông 3m)			839.2		2,937,200,000	587,400,000				
17	1	25,21+25	11,13+8	239.2	3,500,000	837,200,000	167,400,000	100,000	26,000,000	167,500,000	
18	2	25	8	200	3,500,000	700,000,000	140,000,000	100,000	21,000,000	140,100,000	
19	3	25	8	200	3,500,000	700,000,000	140,000,000	100,000	21,000,000	140,100,000	
20	4	25	8	200	3,500,000	700,000,000	140,000,000	100,000	21,000,000	140,100,000	
Tổng cộng				3,464.1		8,666,120,000	1,732,800,000				

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

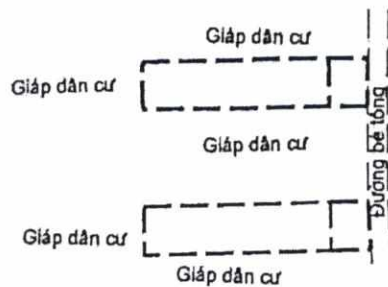
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

SƠ ĐỒ VỊ TRI KHU ĐẤT

Tên công trình: Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông

Địa điểm: Thôn Xuân Phương, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

TỶ LỆ: 1/1000



Ngày 19 tháng 5 năm 2026

ĐƠN VỊ ĐO ĐẠC
PHÓ GIÁM ĐỐC



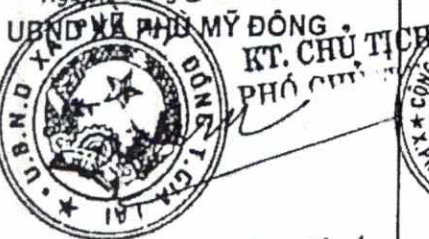
Trần Văn Ngọc

 Ranh giới quy hoạch

Khu đất quy hoạch thuộc tờ bản đồ địa chính số 16, số thửa: 401

Diện tích: 480.4m² (Đất ở: 397.6m², đất giao thông: 82.8m²)

Ngày 21 tháng 5 năm 2026



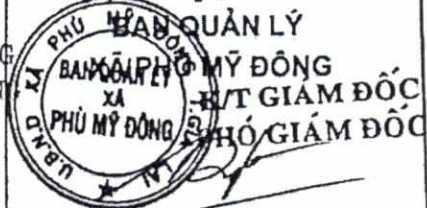
Nguyễn Ngọc Hạnh

Ngày 20 tháng 5 năm 2026



Nguyễn Hoài Chay

Ngày 20 tháng 5 năm 2026



Phạm Quảng Nghĩa

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

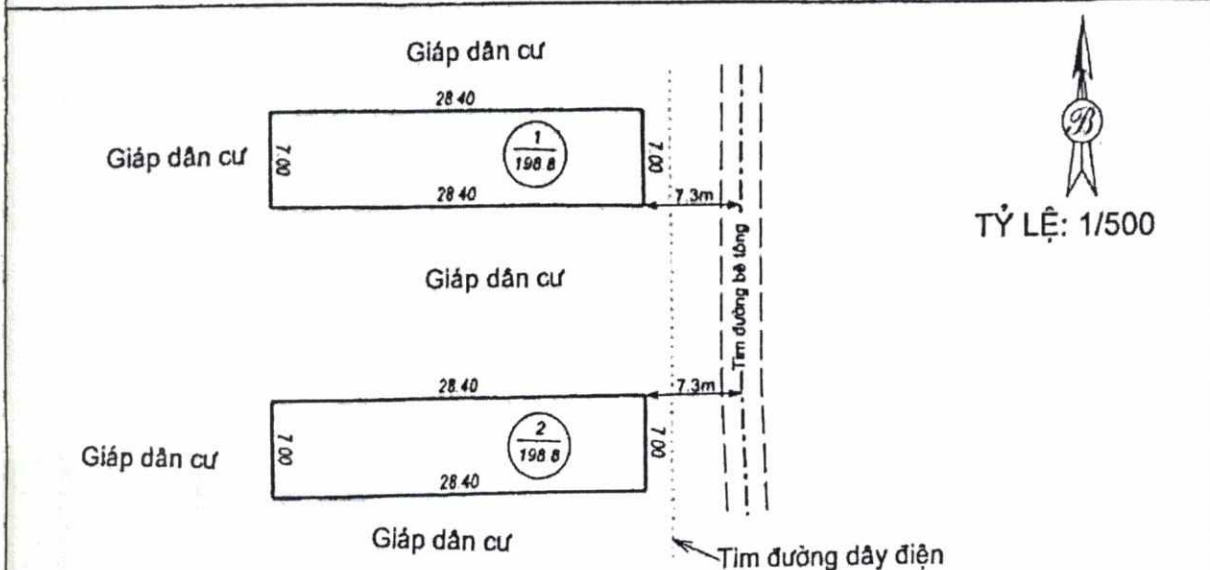
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

SƠ ĐỒ PHÂN LÔ

Tên công trình: Xin giao đất khu dân cư tại xã Phù Mỹ Đông năm 2026

Địa điểm: Thôn Xuân Phương, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

Khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số: 16

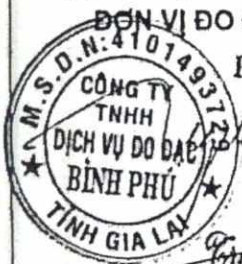


Diện tích: 397.6 m² Tổng số lô: 2 lô

Ngày 19 tháng 5 năm 2026

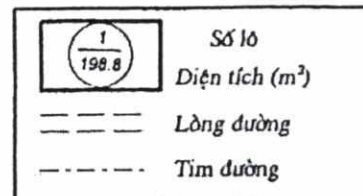
ĐƠN VỊ ĐO ĐẠC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Nguyên

CHÚ THÍCH



Ngày 20 tháng 5 năm 2026



Phan Quảng Nghĩa

Ngày 20 tháng 5 năm 2026

PHÒNG KINH TẾ



Nguyễn Hoài Chay



Nguyễn Ngọc Hạnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

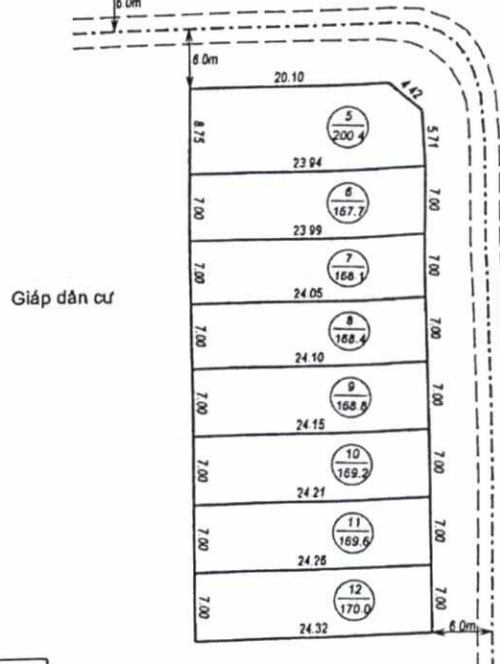
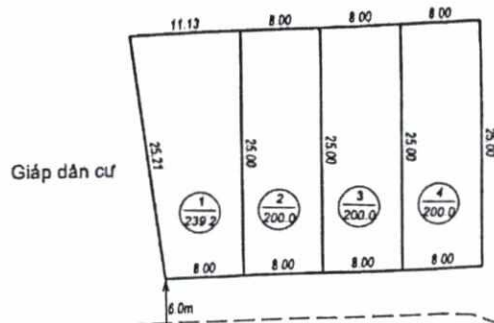
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

SƠ ĐỒ PHÂN LÔ

Tên công trình: Xin giao đất khu dân cư tại xã Phù Mỹ Đông năm 2026

Địa điểm: Thôn Xuân Phương, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

Khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số: 16



Diện tích: 2221.4m²

Tổng số lô: 12 lô

Ngày 17 tháng 5 năm 2026

ĐƠN VỊ ĐO ĐẠC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Ngọc

Giáp dân cư

CHÚ THÍCH



Số lô

Diện tích (m²)

--- : Lòng đường

- - - : Tím đường

..... : Tím đường dây điện

Ngày 20 tháng 5 năm 2026

QUẢN LÝ XÃ PHÙ MỸ ĐÔNG

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Phan Quảng Nghĩa

Ngày 20 tháng 5 năm 2026

PHÒNG KINH TẾ

KT. TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Hải Chay

Ngày 21 tháng 5 năm 2026

QUẢN LÝ XÃ PHÙ MỸ ĐÔNG

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Hạnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

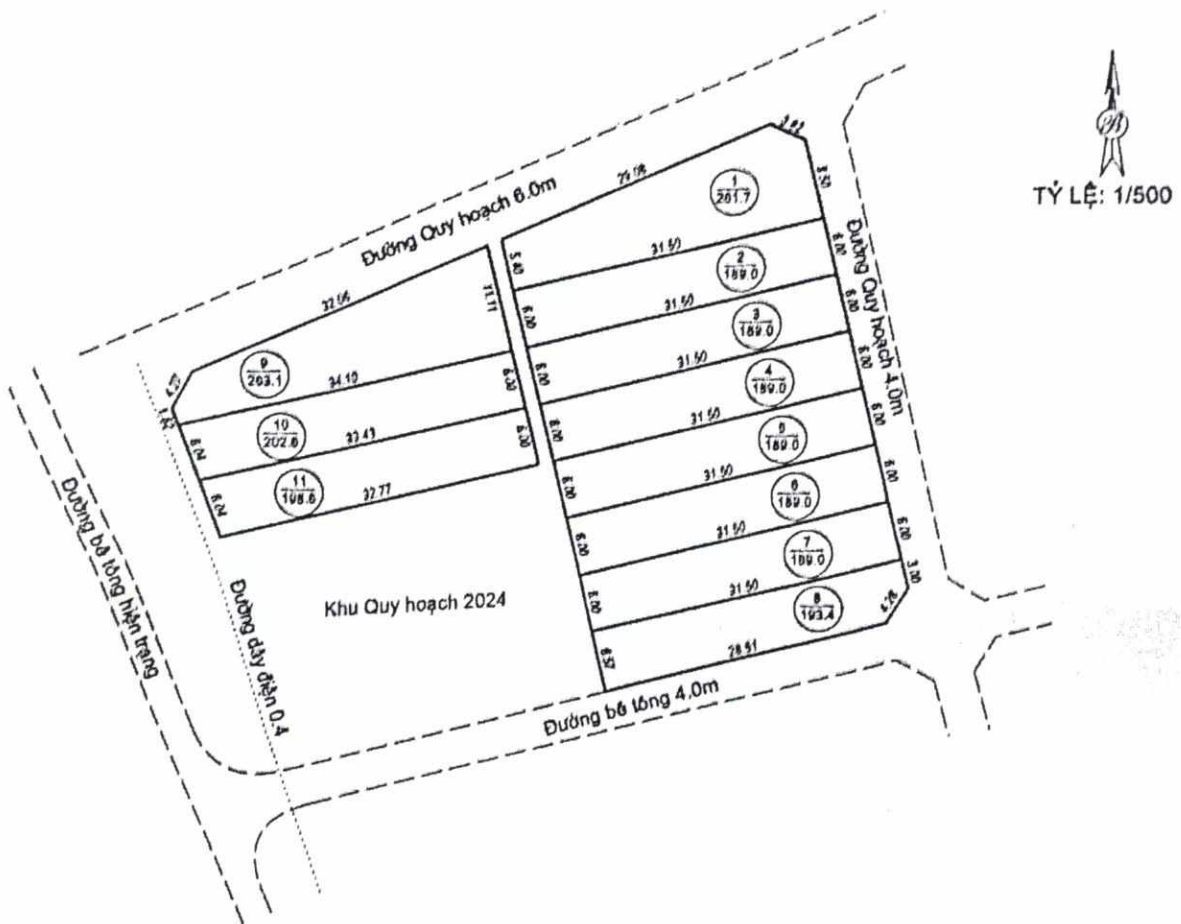
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

SƠ ĐỒ PHÂN LÔ

Tên công trình: Xin giao đất khu dân cư tại xã Phú Mỹ Đông năm 2020

Địa điểm: Thôn 4, xã Phú Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

Khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số: 77



Diện tích: 2253.4m²

Tổng số lô: 11 lô

Ngày 19 tháng 5 năm 2020

ĐƠN VỊ ĐO ĐẠC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Nguyên

CHÚ THÍCH

	Số lô
	Diện tích (m ²)
	Làng đường
	Tìm đường

Ngày 20 tháng 5 năm 2020

BAN QUẢN LÝ XÃ PHÚ MỸ ĐÔNG
K.T. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Quảng Nghĩa

Ngày 20 tháng 5 năm 2020

PHÒNG KINH TẾ
KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Hoài Châu

Ngày 21 tháng 5 năm 2020

BAN QUẢN LÝ XÃ PHÚ MỸ ĐÔNG
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Hạnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

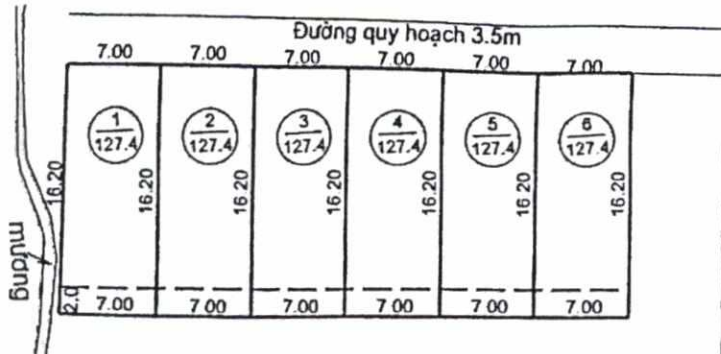
SƠ ĐỒ PHÂN LÔ

Tên công trình: Xin giao đất khu dân cư tại xã Phù Mỹ Đông năm 2026

Địa điểm: Thôn Chánh Trạch 3, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

Khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số: 98

Giáp dân cư



Khu dân cư

5.5m



TỶ LỆ: 1/500

Diện tích: 764.4 m²

Tổng số lô: 6 lô

Ngày 19 tháng 5 năm 2026

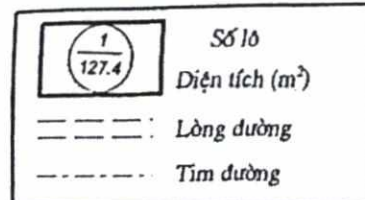
ĐƠN VỊ ĐO ĐẠC



PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Văn Ngoan

CHÚ THÍCH



Ngày 20 tháng 5 năm 2026

BAN QUẢN LÝ XÃ



Phan Quảng Nghĩa

Ngày 20 tháng 5 năm 2026

PHÒNG KINH TẾ



Nguyễn Hoài Thuy

Ngày 21 tháng 5 năm 2026

UBND XÃ PHÙ MỸ ĐÔNG



Nguyễn Ngọc Hạnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

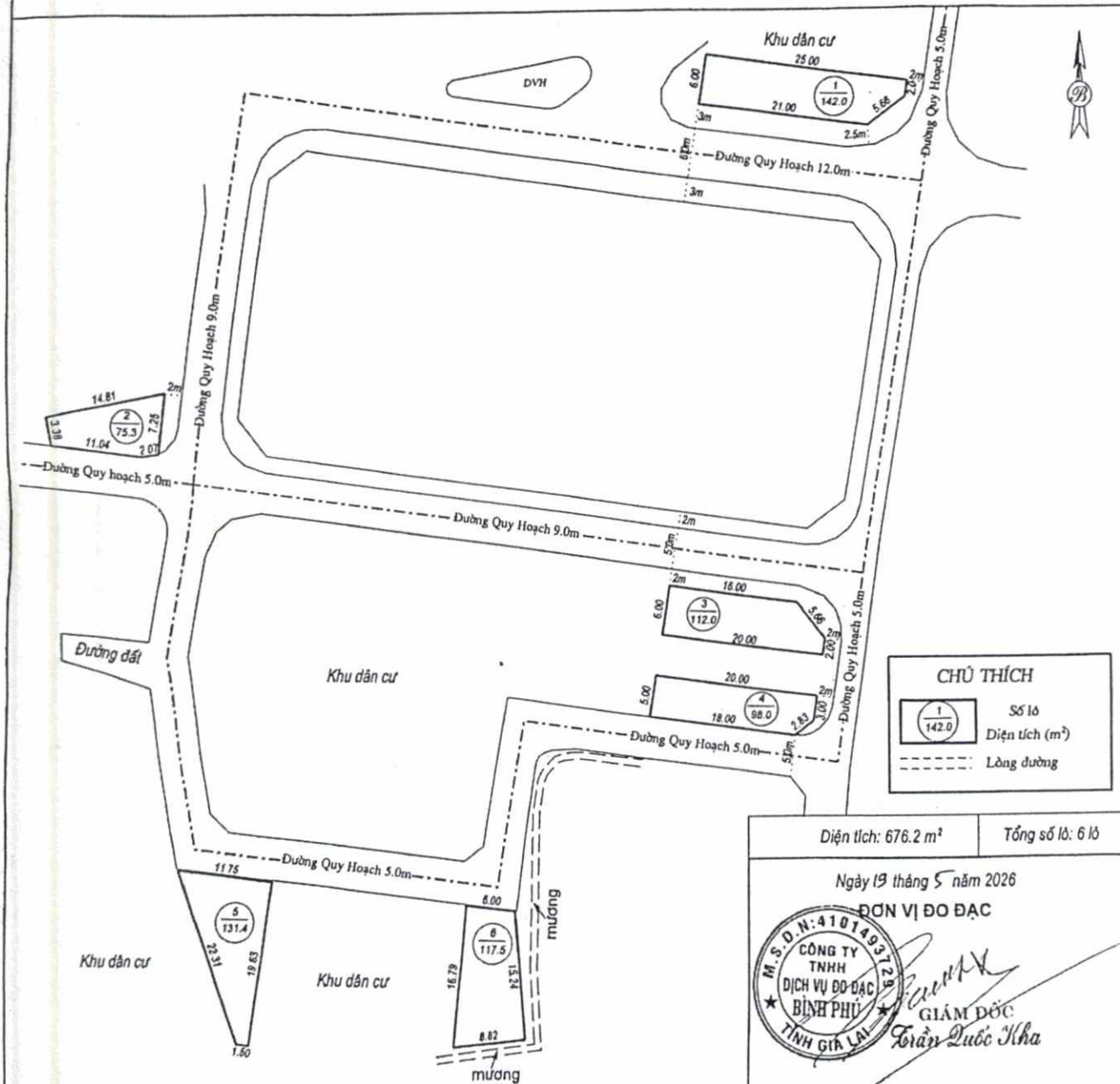
SƠ ĐỒ PHÂN LÔ

Tên công trình: Xin giao đất khu dân cư tại xã Phù Mỹ Đông năm 2026

Địa điểm: Thôn Chánh Trực, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai

Khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số: 139

TỶ LỆ: 1/500



CHÚ THÍCH



Số lô

Diện tích (m²)

----- Lồng đường

Diện tích: 676.2 m²

Tổng số lô: 6 lô

Ngày 19 tháng 5 năm 2026

ĐƠN VỊ ĐO ĐẠC



GIÁM ĐỐC

Trần Quốc Kha

Ngày 21 tháng 5 năm 2026

BAN QUẢN LÝ PHÙ MỸ ĐÔNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phan Quảng Nghĩa

Ngày 20 tháng 5 năm 2026

PHÒNG KINH TẾ
KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Hoài Châu

Ngày 24 tháng 5 năm 2026

BAN QUẢN LÝ PHÙ MỸ ĐÔNG



KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Hạnh

Số: 159/QC-ĐG

Gia Lai, ngày 18 tháng 8 năm 2026

QUY CHẾ ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

Áp dụng cho cuộc đấu giá ngày 10/9/2026

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026 NĐ-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 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản, tiền đặt trước không được nhận lại của người tham gia đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành 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 Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc giao đất cho Ban Quản lý xã xây dựng Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

Căn cứ Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

Căn cứ Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông Quyết định về việc ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số: 06/2026/HĐDV-ĐG ngày 18/8/2026 giữa Ban Quản lý xã Phù Mỹ Đông và Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh;

Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh ban hành quy chế đấu giá Quyền sử dụng đất ở với các điều khoản như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá

1. Đặc điểm tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai, gồm 19 lô đất.

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất: Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Cụ thể:

- Khu dân cư thôn Phú Lộc (thôn 4 cũ):
 - + Mặt hướng Tây, khu vực đường bê tông hiện trạng: 3 lô (từ lô số 9 đến lô số 11), diện tích 664,3m², giá khởi điểm 1.075.380.000 đồng.
- Khu dân cư thôn Chánh Trực: 6 lô (từ lô số 1 đến lô số 6), diện tích 676,2m², giá khởi điểm 10.483.560.000 đồng.
- Khu dân cư thôn Thanh Thủy (thôn Xuân Phương cũ):
 - + Mặt hướng Đông, đường bê tông 3m: 10 lô (lô số 1 và lô số 2, từ lô số 5 đến lô số 12), diện tích 1.779,8m², giá khởi điểm 6.369.580.000 đồng.

(Ký hiệu, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá của từng lô đất: tại phụ lục I kèm theo thông báo đấu giá số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026 của DN đấu giá tư nhân Quốc Thịnh).

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản (ghi cụ thể nguồn gốc, liệt kê đầy đủ giấy tờ, tình trạng pháp lý của tài sản):

- Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc giao đất cho Ban Quản lý xã xây dựng Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;
- Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;
- Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;
- Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông Quyết định về việc ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;
- Sơ đồ phân lô chi tiết các lô đất đấu giá.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

1. Thời gian xem tài sản: Từ ngày niêm yết thông báo đến ngày mở cuộc đấu giá.

2. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản.

* DN không chịu trách nhiệm với việc khách hàng không xem tài sản mà tham gia đấu giá.

Điều 3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết thông báo đến trước 17h00 ngày 05/9/2026.

+ Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông: Từ 08h00 đến trước 16h30 ngày 07/9/2026.

Điều 4. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ tham gia đấu giá do Tổ chức đấu giá cung cấp dịch vụ. Cụ thể: - Từ dưới 1 tỷ đồng: 100.000 đồng/hồ sơ.
- Từ 1 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng: 200.000 đồng/hồ sơ.

2. Tiền đặt trước: 20% giá trị khởi điểm của lô đất, khách hàng phải nộp riêng số tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ theo từng lô đất quy định tại Phụ lục thông báo số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 16h30 ngày 07/9/2026.

- Tiền đặt trước nộp vào tài khoản: Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh. STK: **111002783955** tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN KCN Phú Tài hoặc STK: **5588166868** tại Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN Quy Nhơn hoặc STK: **444555588** tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – CN Bình Định hoặc STK: **1246797979** tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) – CN Quy Nhơn.

*** Xử lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp:**

+ Trường hợp mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền trúng đấu giá.

+ Trường hợp không mua được tài sản, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc (*Nếu người tham gia đấu giá tài sản không vi phạm Quy chế đấu giá và những quy định của Pháp luật*).

Điều 5. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Cá nhân thuộc đối tượng được nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024.

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

- Những người pháp luật không cấm đấu giá quyền sử dụng đất ở có nhu cầu đấu giá: liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh để mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo mẫu do Doanh nghiệp phát hành;

- Người tham gia đấu giá phải nộp đủ 01 bộ hồ sơ và tiền đặt trước 20% giá trị khởi điểm của lô đất, trong thời gian quy định theo thông báo để tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:**

- 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Doanh nghiệp phát hành,
- 01 thẻ CCCD/CC (bản photo),
- 01 chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ (không in nhiệt),
- 01 phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1).

Tất cả các loại giấy tờ này khách hàng tự bấm chung, bỏ vào bì đựng hồ sơ đã phủ chất bảo mật do Doanh nghiệp cung cấp, dán, ký tên vào mép niêm phong bì đựng hồ sơ.

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ họ và tên, tài sản đấu giá trên bì đựng hồ sơ, nộp vào thùng đựng hồ sơ của Doanh nghiệp đã niêm phong.

Điều 6. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

Thời gian đấu giá: Từ 09h00 ngày 10/9/2026.

Địa điểm đấu giá: Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông, địa chỉ: Thôn Chánh Giáo, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

Điều 7. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá và các quy định khác:

1. Hình thức đấu giá: Kết hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp khi nộp hồ sơ đấu giá và đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Cách thức đấu giá:

- Phiên đấu giá được thực hiện đấu giá nhiều vòng đến khi có người trả giá cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá là người trúng đấu giá.

3.1. Vòng trả giá gián tiếp (vòng 1):

Người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá: Ghi thông tin đầy đủ của người tham gia đấu giá, ghi giá muốn trả (số bước giá trả bằng số, bằng chữ) vào phiếu của mình (khách hàng phải trả tròn bước giá), ký tên và ghi rõ họ và tên, bấm chung để nộp theo hồ sơ tham gia đấu giá; giá trả thấp nhất phải bằng giá khởi điểm cộng (+) ít nhất 01 bước giá.

3.2. Vòng trả giá trực tiếp (từ vòng 2 trở đi):

- Những người được chọn đấu giá vòng 2 là những người có phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ 03 được tiếp tục đấu giá.

- Giá khởi điểm của vòng 2 trở đi: là giá cao nhất của vòng trước liền kề.

- Thời gian ghi phiếu trả giá từ vòng 2 trở về sau mỗi vòng là 90 giây; người trả giá quá 90 giây coi như đã “bỏ” và không được trả giá vòng tiếp theo.

Người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá: Ghi họ và tên, năm sinh, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình (ghi số bước giá trả bằng số, bằng chữ; giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm của vòng đó cộng với 01 bước giá); ký tên và ghi rõ họ và tên.

Trường hợp người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục trả giá thì ghi chữ “bỏ”; Người đã bỏ ở vòng trước không được tham gia trả giá vòng sau.

Phiếu trả giá được nộp vào thùng đựng phiếu.

Điều 8: Các trường hợp không được tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

*** Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

1. Các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, bao gồm:

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 Luật đất đai.

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

3. 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.

4. 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.

5. Các trường hợp không được nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.

6. Các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá được quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026 NĐ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ.

*** Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:**

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Từ chối ký biên bản đấu giá;

- Rút lại giá đã trả;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Người trúng đấu giá không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện hành vi bị nghiêm cấm tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản:

a, 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;

b, 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 đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

đ, 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;

- 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;

- 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;

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

Điều 9. Bước giá:

Giá trị khởi điểm của lô đất	Đơn vị tính	Bước giá (đồng)
- Từ 200 triệu đến dưới 300 triệu	Đồng/lô	10.000.000
- Từ 300 triệu đến dưới 400 triệu	Đồng/lô	12.000.000
- Từ 400 triệu đến dưới 500 triệu	Đồng/lô	15.000.000

- Từ 500 triệu trở lên	Đồng/lô	3% cố định theo GKĐ ban đầu (làm tròn số)
------------------------	---------	---

Điều 10. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ; phiếu trả giá không hợp lệ:

- Những phiếu trả giá hợp lệ là phiếu ghi đầy đủ nội dung, giá khởi điểm, có số bước giá trả bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 bước giá; số bước giá trả được ghi đầy đủ bằng số, bằng chữ và ký tên.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá ghi nhỏ hơn giá khởi điểm cộng ít nhất 01 bước giá, ghi sai nội dung, nội dung ghi không đầy đủ, dùng mực đỏ, mực bút chì, không viết cùng 01 màu mực, sử dụng mực bay màu, bị gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa và không ký tên.

Điều 11. Cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu trả giá:

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ họ và tên, số CCCD, ngày cấp, nơi cấp; ghi giá khởi điểm của tài sản, ghi bước giá đã quy định; ghi giá muốn trả (số bước giá trả bằng số, bằng chữ); ghi ngày tháng năm đấu giá, ngày tháng năm trả giá; ký tên, ghi họ và tên.

- Thời gian nộp phiếu trả giá vòng 1: Trước 16h30 ngày 07/9/2026. Vòng 2 trở đi: Trong thời gian 90 giây.

- Thời gian dán niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 16h30 ngày 07/9/2026.

- Thời gian mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 08h00 ngày 10/9/2026.

Đại diện Người tham gia đấu giá được mời chứng kiến việc dán niêm phong, mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá, dưới sự giám sát của người có tài sản và khách mời dự và giám sát cuộc đấu giá.

Điều 12. Rút lại giá đã trả

1. Tại cuộc đấu giá tài sản, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người mua được tài sản thì cuộc đấu giá vẫn được tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành.

2. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá.

Điều 13. Từ chối mua tài sản

1. Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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.

2. 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 cuộc đấu giá không thành.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a, Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ 100% tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan thuế 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 theo thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan thuế thì kết quả đấu giá sẽ bị hủy, khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá không được trả lại.

b, Được bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá khi đã nộp đủ tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định pháp luật. Trường hợp khi bàn giao đất, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải 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.

c, Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Quyết định giao đất, cho thuê đất và Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Được thực hiện theo Điều 20 Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

Điều 16. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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.

Điều 17. Hiệu lực thi hành

1. Cá nhân, tổ chức khi tham gia đăng ký và đấu giá Quyền sử dụng đất, phải nghiêm chỉnh thực hiện Quy chế này và những quy định của Pháp luật có liên quan; mọi hành vi vi phạm phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật.

2. Các nội dung không quy định tại Quy chế đấu giá này thì thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

3. Các vấn đề còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh trước ngày mở cuộc đấu giá để được hướng dẫn giải quyết./.

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 Phù Mỹ Đông (N/y);
- UBND xã Phù Mỹ Đông (N/y);
- Công đấu giá tài sản Quốc gia (TB);
- Niêm yết DN, lưu HS.



Nguyễn Quốc Thịnh

QUY CHẾ ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

Áp dụng cho cuộc đấu giá ngày 17/9/2026

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026 NĐ-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 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản, tiền đặt trước không được nhận lại của người tham gia đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành 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 Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc giao đất cho Ban Quản lý xã xây dựng Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

Căn cứ Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

Căn cứ Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông . Quyết định về việc ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số: 06/2026/HĐDV-ĐG ngày 18/8/2026 giữa Ban Quản lý xã Phù Mỹ Đông và Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh;

Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh ban hành quy chế đấu giá Quyền sử dụng đất ở với các điều khoản như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá

1. Đặc điểm tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai, gồm 20 lô đất.

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất: Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Cụ thể:

- Khu dân cư thôn Phú Lộc (thôn 4 cũ):
 - + Mặt hướng Đông, khu vực đường Quy hoạch: 8 lô (từ lô số 1 đến lô số 8), diện tích 1.589,1m², giá khởi điểm 2.520.180.000 đồng.
- Khu dân cư thôn Chánh Trạch (thôn Chánh trạch 3 cũ): 6 lô (từ lô số 1 đến lô số 6), diện tích 764,4m², giá khởi điểm 1.987.440.000 đồng.
- Khu dân cư thôn Chánh Giáo, đường ĐT 639 (mặt hướng Bắc): 2 lô (lô số 1 và lô số 2), diện tích 271,4m², giá khởi điểm 1.221.300.000 đồng.
- Khu dân cư thôn Thanh Thủy (thôn Xuân Phương cũ):
 - + Mặt hướng Nam, đường bê tông 3m: 4 lô (từ lô số 1 đến lô số 4), diện tích 839,2m², giá khởi điểm 2.937.200.000 đồng.

(Ký hiệu, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá của từng lô đất: tại phụ lục II kèm theo thông báo đấu giá số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026 của DN đấu giá tư nhân Quốc Thịnh).

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản (ghi cụ thể nguồn gốc, liệt kê đầy đủ giấy tờ, tình trạng pháp lý của tài sản):

- Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc giao đất cho Ban Quản lý xã xây dựng Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

- Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

- Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

- Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông Quyết định về việc ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

- Sơ đồ phân lô chi tiết các lô đất đấu giá.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

1. Thời gian xem tài sản: Từ ngày niêm yết thông báo đến ngày mở cuộc đấu giá.

2. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản.

* DN không chịu trách nhiệm với việc khách hàng không xem tài sản mà tham gia đấu giá.

Điều 3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết thông báo đến trước 17h00 ngày 12/9/2026.

+ Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông: Từ 08h00 đến trước 16h30 ngày 14/9/2026.

Điều 4. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ tham gia đấu giá do Tổ chức đấu giá cung cấp dịch vụ. Cụ thể: - Từ dưới 1 tỷ đồng: 100.000 đồng/hồ sơ.

- Từ 1 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng: 200.000 đồng/hồ sơ.

2. Tiền đặt trước: 20% giá trị khởi điểm của lô đất, khách hàng phải nộp riêng số tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ theo từng lô đất quy định tại thông báo số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 16h30 ngày 14/9/2026.

- Tiền đặt trước nộp vào tài khoản: Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh. STK: 111002783955 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN KCN Phú Tài hoặc STK: 5588166868 tại Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN Quy Nhơn hoặc STK: 444555588 tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – CN Bình Định hoặc STK: 1246797979 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) – CN Quy Nhơn.

*** Xử lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp:**

+ Trường hợp mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền trúng đấu giá.

+ Trường hợp không mua được tài sản, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc (*Nếu người tham gia đấu giá tài sản không vi phạm Quy chế đấu giá và những quy định của Pháp luật*).

Điều 5. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Cá nhân thuộc đối tượng được nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024.

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

- Những người pháp luật không cấm đấu giá quyền sử dụng đất ở có nhu cầu đấu giá: liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh để mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo mẫu do Doanh nghiệp phát hành;

- Người tham gia đấu giá phải nộp đủ 01 bộ hồ sơ và tiền đặt trước 20% giá trị khởi điểm của lô đất (làm tròn số), trong thời gian quy định theo thông báo để tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:**

- 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Doanh nghiệp phát hành,

- 01 thẻ CCCD/CC (bản photo),

- 01 chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ (không in nhiệt),

- 01 phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1).

Tất cả các loại giấy tờ này khách hàng tự bấm chung, bỏ vào bì đựng hồ sơ đã phủ chất bảo mật do Doanh nghiệp cung cấp, dán, ký tên vào mép niêm phong bì đựng hồ sơ.

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ họ và tên, tài sản đấu giá trên bì đựng hồ sơ, nộp vào thùng đựng hồ sơ của Doanh nghiệp đã niêm phong.

Điều 6. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

Thời gian đấu giá: Từ 09h00 ngày 17/9/2026.

Địa điểm đấu giá: Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông, địa chỉ: Thôn Chánh Giáo, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

Điều 7. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá và các quy định khác:

1. Hình thức đấu giá: Kết hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp khi nộp hồ sơ đấu giá và đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Cách thức đấu giá:

- Phiên đấu giá được thực hiện đấu giá nhiều vòng đến khi có người trả giá cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá là người trúng đấu giá.

3.1. Vòng trả giá gián tiếp (vòng 1):

Người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá: Ghi thông tin đầy đủ của người tham gia đấu giá, ghi giá muốn trả (số bước giá trả bằng số, bằng chữ) vào phiếu của mình (khách hàng phải trả tròn bước giá), ký tên và ghi rõ họ và tên, bấm chung để nộp theo hồ sơ tham gia đấu giá; giá trả thấp nhất phải bằng giá khởi điểm cộng (+) ít nhất 01 bước giá.

3.2. Vòng trả giá trực tiếp (từ vòng 2 trở đi):

- Những người được chọn đấu giá vòng 2 là những người có phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ 03 được tiếp tục đấu giá.

- Giá khởi điểm của vòng 2 trở đi: là giá cao nhất của vòng trước liền kề.

- Thời gian ghi phiếu trả giá từ vòng 2 trở về sau mỗi vòng là 90 giây; người trả giá quá 90 giây coi như đã “bỏ” và không được trả giá vòng tiếp theo.

Người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá: Ghi họ và tên, năm sinh, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình (ghi số bước giá trả bằng số, bằng chữ; giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm của vòng đó cộng với 01 bước giá); ký tên và ghi rõ họ và tên.

Trường hợp người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục trả giá thì ghi chữ “bỏ”; Người đã bỏ ở vòng trước không được tham gia trả giá vòng sau.

Phiếu trả giá được nộp vào thùng đựng phiếu.

Điều 8: Các trường hợp không được tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

*** Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

1. Các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, bao gồm:

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 Luật đất đai.

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

3. 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.

4. 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.

5. Các trường hợp không được nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.

6. Các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá được quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026 NĐ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ.

*** Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:**

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Từ chối ký biên bản đấu giá;

- Rút lại giá đã trả;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Người trúng đấu giá không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện hành vi bị nghiêm cấm tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản:

a, 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;

b, 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

đ, 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;

- 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;

- 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;

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

Điều 9. Bước giá:

Giá trị khởi điểm của lô đất	Đơn vị tính	Bước giá (đồng)
- Từ 200 triệu đến dưới 300 triệu	Đồng/lô	10.000.000
- Từ 300 triệu đến dưới 400 triệu	Đồng/lô	12.000.000
- Từ 400 triệu đến dưới 500 triệu	Đồng/lô	15.000.000
- Từ 500 triệu trở lên	Đồng/lô	3% cố định theo GKĐ ban đầu (làm tròn số)

Điều 10. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ; phiếu trả giá không hợp lệ:

- Những phiếu trả giá hợp lệ là phiếu ghi đầy đủ nội dung, giá khởi điểm, có số bước giá trả bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 bước giá; số bước giá trả được ghi đầy đủ bằng số, bằng chữ và ký tên.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá ghi nhỏ hơn giá khởi điểm cộng ít nhất 01 bước giá, ghi sai nội dung, nội dung ghi không đầy đủ, dùng mực đỏ, mực bút chì, không viết cùng 01 màu mực, sử dụng mực bay màu, bị gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa và không ký tên.

Điều 11. Cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu trả giá:

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ họ và tên, số CCCD, ngày cấp, nơi cấp; ghi giá khởi điểm của tài sản, ghi bước giá đã quy định; ghi giá muốn trả (số bước giá trả bằng số, bằng chữ); ghi ngày tháng năm đấu giá, ngày tháng năm trả giá; ký tên, ghi họ và tên.

- Thời gian nộp phiếu trả giá vòng 1: Trước 16h30 ngày 14/9/2026. Vòng 2 trở đi: Trong thời gian 90 giây.

- Thời gian dán niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 16h30 ngày 14/9/2026.

- Thời gian mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 08h00 ngày 17/9/2026.

Đại diện Người tham gia đấu giá được mời chứng kiến việc dán niêm phong, mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá, dưới sự giám sát của người có tài sản và khách mời dự và giám sát cuộc đấu giá.

Điều 12. Rút lại giá đã trả

1. Tại cuộc đấu giá tài sản, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người mua được tài sản thì cuộc đấu giá vẫn được tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành.

2. Người rút lại giá đã trả bị trút quyền tham gia trả giá.

Điều 13. Từ chối mua tài sản

1. Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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.

2. 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 cuộc đấu giá không thành.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a, Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ 100% tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan thuế 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 theo thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan thuế thì kết quả đấu giá sẽ bị hủy, khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá không được trả lại.

b, Được bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá khi đã nộp đủ tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định pháp luật. Trường hợp khi bàn giao đất, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải 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.

c, Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Quyết định giao đất, cho thuê đất và Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Được thực hiện theo Điều 20 Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

Điều 16. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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.

Điều 17. Hiệu lực thi hành

1. Cá nhân, tổ chức khi tham gia đăng ký và đấu giá Quyền sử dụng đất, phải nghiêm chỉnh thực hiện Quy chế này và những quy định của Pháp luật có liên quan; mọi hành vi vi phạm phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật.

2. Các nội dung không quy định tại Quy chế đấu giá này thì thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

3. Các vấn đề còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh trước ngày mở cuộc đấu giá để được hướng dẫn giải quyết./.

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 Phù Mỹ Đông (N/y);
- UBND xã Phù Mỹ Đông (N/y);
- Công đấu giá tài sản Quốc gia (TB);
- Niêm yết DN, lưu HS.



Nguyễn Quốc Thịnh

Số: 161/QC-ĐG

Gia Lai, ngày 18 tháng 8 năm 2026

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

Áp dụng cho cuộc đấu giá ngày 24/9/2026

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026 NĐ-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 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản, tiền đặt trước không được nhận lại của người tham gia đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành 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 Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc giao đất cho Ban Quản lý xã xây dựng Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

Căn cứ Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

Căn cứ Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông Quyết định về việc ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số: 06/2026/HĐDV-ĐG ngày 18/8/2026 giữa Ban Quản lý xã Phù Mỹ Đông và Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh;

Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh ban hành quy chế đấu giá Quyền sử dụng đất ở với các điều khoản như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá

1. Đặc điểm tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai đối với các lô đất không có người tham gia đấu giá hoặc đấu giá không thành của cuộc đấu giá ngày 10/9/2026 và 17/9/2026.

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất: Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Cụ thể:

- Khu dân cư thôn Phú Lộc (thôn 4 cũ).
- Khu dân cư thôn Chánh Trực
- Khu dân cư thôn Thanh Thủy (thôn Xuân Phương cũ)
- Khu dân cư thôn Chánh Trạch (thôn Chánh trạch 3 cũ).
- Khu dân cư thôn Chánh Giáo.

(Ký hiệu, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá của từng lô đất: tại phụ lục 1 và phụ lục 2 kèm theo thông báo đấu giá số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026 của DN đấu giá tư nhân Quốc Thịnh).

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản (ghi cụ thể nguồn gốc, liệt kê đầy đủ giấy tờ, tình trạng pháp lý của tài sản):

- Quyết định số 1734/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc giao đất cho Ban Quản lý xã xây dựng Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

- Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

- Quyết định số 2117/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông;

- Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND xã Phù Mỹ Đông Quyết định về việc ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở khu dân cư năm 2026 xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai;

- Sơ đồ phân lô chi tiết các lô đất đấu giá.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

1. Thời gian xem tài sản: Từ ngày niêm yết thông báo đến ngày mở cuộc đấu giá.

2. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản.

* DN không chịu trách nhiệm với việc khách hàng không xem tài sản mà tham gia đấu giá.

Điều 3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh: Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết thông báo đến trước 17h00 ngày 19/9/2026.

+ Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông: Từ 08h00 đến trước 16h30 ngày 21/9/2026.

Điều 4. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ tham gia đấu giá do Tổ chức đấu giá cung cấp dịch vụ. Cụ thể: - Từ dưới 1 tỷ đồng: 100.000 đồng/hồ sơ.

- Từ 1 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng: 200.000 đồng/hồ sơ.

2. Tiền đặt trước: 20% giá trị khởi điểm của lô đất, khách hàng phải nộp riêng số tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ theo từng lô đất quy định tại thông báo số 158/TB-ĐG ngày 18/8/2026.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày niêm yết thông báo đến trước 16h30 ngày 21/9/2026.

- Tiền đặt trước nộp vào tài khoản: Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh. STK: **111002783955** tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN KCN Phú Tài hoặc STK: **5588166868** tại Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN Quy Nhơn hoặc STK: **444555588** tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – CN Bình Định hoặc STK: **1246797979** tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) – CN Quy Nhơn.

*** Xử lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp:**

+ Trường hợp mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền trúng đấu giá.

+ Trường hợp không mua được tài sản, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc (*Nếu người tham gia đấu giá tài sản không vi phạm Quy chế đấu giá và những quy định của Pháp luật*).

Điều 5. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Cá nhân thuộc đối tượng được nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024.

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

- Những người pháp luật không cấm đấu giá quyền sử dụng đất ở có nhu cầu đấu giá: liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh để mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo mẫu do Doanh nghiệp phát hành;

- Người tham gia đấu giá phải nộp đủ 01 bộ hồ sơ và tiền đặt trước 20% giá trị khởi điểm của lô đất, trong thời gian quy định theo thông báo để tham gia đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:**

- 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Doanh nghiệp phát hành,

- 01 thẻ CCCD/CC (bản photo),

- 01 chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ (không in nhiệt),

- 01 phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1).

Tất cả các loại giấy tờ này khách hàng tự bấm chung, bỏ vào bì đựng hồ sơ đã phủ chất bảo mật do Doanh nghiệp cung cấp, dán, ký tên vào mép niêm phong bì đựng hồ sơ.

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ họ và tên, tài sản đấu giá trên bì đựng hồ sơ, nộp vào thùng đựng hồ sơ của Doanh nghiệp đã niêm phong.

Điều 6. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

Thời gian đấu giá: Từ 09h00 ngày 24/9/2026.

Địa điểm đấu giá: Tại Hội trường UBND xã Phù Mỹ Đông, địa chỉ: Thôn Chánh Giáo, xã Phù Mỹ Đông, tỉnh Gia Lai.

Điều 7. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá và các quy định khác:

1. Hình thức đấu giá: Kết hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp khi nộp hồ sơ đấu giá và đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Cách thức đấu giá:

- Phiên đấu giá được thực hiện đấu giá nhiều vòng đến khi có người trả giá cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá là người trúng đấu giá.

3.1. Vòng trả giá gián tiếp (vòng 1):

Người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá: Ghi thông tin đầy đủ của người tham gia đấu giá, ghi giá muốn trả (số bước giá trả bằng số, bằng chữ) vào phiếu của mình (khách hàng phải trả tròn bước giá), ký tên và ghi rõ họ và tên, bấm chung để nộp theo hồ sơ tham gia đấu giá; giá trả thấp nhất phải bằng giá khởi điểm cộng (+) ít nhất 01 bước giá.

3.2. Vòng trả giá trực tiếp (từ vòng 2 trở đi):

- Những người được chọn đấu giá vòng 2 là những người có phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ 03 được tiếp tục đấu giá.

- Giá khởi điểm của vòng 2 trở đi: là giá cao nhất của vòng trước liền kề.

- Thời gian ghi phiếu trả giá từ vòng 2 trở về sau mỗi vòng là 90 giây; người trả giá quá 90 giây coi như đã “bỏ” và không được trả giá vòng tiếp theo.

Người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá: Ghi họ và tên, năm sinh, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình (ghi số bước giá trả bằng số, bằng chữ; giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm của vòng đó cộng với 01 bước giá); ký tên và ghi rõ họ và tên.

Trường hợp người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục trả giá thì ghi chữ “bỏ”; Người đã bỏ ở vòng trước không được tham gia trả giá vòng sau.

Phiếu trả giá được nộp vào thùng đựng phiếu.

Điều 8: Các trường hợp không được tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

*** Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

1. Các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, bao gồm:

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 Luật đất đai.

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

3. 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.

4. 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.

5. Các trường hợp không được nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.

6. Các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá được quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026 NĐ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ.

*** Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:**

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Từ chối ký biên bản đấu giá;

- Rút lại giá đã trả;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Người trúng đấu giá không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện hành vi bị nghiêm cấm tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản:

a, 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;

b, 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

đ, 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;

- 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;

- 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;

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

Điều 9. Bước giá:

Giá trị khởi điểm của lô đất	Đơn vị tính	Bước giá (đồng)
- Từ 200 triệu đến dưới 300 triệu	Đồng/lô	10.000.000
- Từ 300 triệu đến dưới 400 triệu	Đồng/lô	12.000.000
- Từ 400 triệu đến dưới 500 triệu	Đồng/lô	15.000.000

- Từ 500 triệu trở lên	Đồng/lô	3% cố định theo GKĐ ban đầu (làm tròn số)
------------------------	---------	---

Điều 10. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ; phiếu trả giá không hợp lệ:

- Những phiếu trả giá hợp lệ là phiếu ghi đầy đủ nội dung, giá khởi điểm, có số bước giá trả bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 bước giá; số bước giá trả được ghi đầy đủ bằng số, bằng chữ và ký tên.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá ghi nhỏ hơn giá khởi điểm cộng ít nhất 01 bước giá, ghi sai nội dung, nội dung ghi không đầy đủ, dùng mực đỏ, mực bút chì, không viết cùng 01 màu mực, sử dụng mực bay màu, bị gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa và không ký tên.

Điều 11. Cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu trả giá:

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ họ và tên, số CCCD, ngày cấp, nơi cấp; ghi giá khởi điểm của tài sản, ghi bước giá đã quy định; ghi giá muốn trả (số bước giá trả bằng số, bằng chữ); ghi ngày tháng năm đấu giá, ngày tháng năm trả giá; ký tên, ghi họ và tên.

- Thời gian nộp phiếu trả giá vòng 1: Trước 16h30 ngày 21/9/2026. Vòng 2 trở đi: Trong thời gian 90 giây.

- Thời gian dán niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 16h30 ngày 21/9/2026.

- Thời gian mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá: 08h00 ngày 24/9/2026.

Đại diện Người tham gia đấu giá được mời chứng kiến việc dán niêm phong, mở niêm phong thùng đựng phiếu trả giá, dưới sự giám sát của người có tài sản và khách mời dự và giám sát cuộc đấu giá.

Điều 12. Rút lại giá đã trả

1. Tại cuộc đấu giá tài sản, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người mua được tài sản thì cuộc đấu giá vẫn được tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành.

2. Người rút lại giá đã trả bị trút quyền tham gia trả giá.

Điều 13. Từ chối mua tài sản

1. Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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.

2. 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 cuộc đấu giá không thành.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a, Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ 100% tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan thuế 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 theo thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan thuế thì kết quả đấu giá sẽ bị hủy, khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá không được trả lại.

b, Được bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá khi đã nộp đủ tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định pháp luật. Trường hợp khi bàn giao đất, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải 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.

c, Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Quyết định giao đất, cho thuê đất và Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Được thực hiện theo Điều 20 Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

Điều 16. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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.

Điều 17. Hiệu lực thi hành

1. Cá nhân, tổ chức khi tham gia đăng ký và đấu giá Quyền sử dụng đất, phải nghiêm chỉnh thực hiện Quy chế này và những quy định của Pháp luật có liên quan; mọi hành vi vi phạm phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật.

2. Các nội dung không quy định tại Quy chế đấu giá này thì thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

3. Các vấn đề còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Quốc Thịnh trước ngày mở cuộc đấu giá để được hướng dẫn giải quyết./.

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 Phù Mỹ Đông (N/y);
- UBND xã Phù Mỹ Đông (N/y);
- Công đấu giá tài sản Quốc gia (TB);
- Niêm yết DN, lưu HS.



Nguyễn Quốc Thịnh