

-----***-----

Số: 889/2026/QCĐG-BP

Gia Lai, ngày 09 tháng 5 năm 2026

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

SỞ TƯ PHÁP TỈNH GIA LAI

Số: 11919

ĐẾN Ngày: 11/5/2026

Chuyển:

Lưu hồ sơ số:

V/v đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ
để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch
khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư Pháp về việc quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai về việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản Quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ tài chính hướng dẫn về 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, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh quyết định 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 Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D; Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án;

Căn cứ Quyết định số 2355/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 23/07/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D;

Căn cứ Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 12/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2026 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D;

Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú xây dựng quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá; kế hoạch tổ chức đấu giá; giá khởi điểm, tiền đặt trước và bước giá; thời gian và địa điểm xem tài sản; thời gian và nộp hồ sơ đấu giá; thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá; thời gian thông báo đấu giá:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D.

- **Diện tích:** 4.446,4 m².

- **Vị trí, địa điểm đầu tư:** Khu đất thương mại dịch vụ thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai (trước đây là phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định), giới cận:

- + Phía Bắc giáp: Đường A1;
- + Phía Nam giáp: Xí nghiệp Thực phẩm Quy Nhơn;
- + Phía Đông giáp: Quốc lộ 1D;
- + Phía Tây giáp: Nhà dân.

- **Hiện trạng khu đất:** đất đã giải phóng mặt bằng.
- **Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc:** Thực hiện theo Quyết định số Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D; Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D;
- **Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 và Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/02/2020.

2. Tiến độ thực hiện dự án:

- Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh, nhà đầu tư phải hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định để có thể khởi công xây dựng các hạng mục của dự án.
- Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 24 tháng kể từ ngày có giấy phép xây dựng.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên thì sẽ bị xem xét chấm dứt dự án đầu tư và thu hồi đất theo quy định của pháp luật hiện hành (trừ trường hợp có lý do chính đáng được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh tiến độ bằng văn bản).

3. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng.

4. Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Chi phí thực hiện dự án (m1) (không bao gồm tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá): **384.782.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi bốn tỷ, bảy trăm tám mươi hai triệu đồng).

7. Tổng vốn đầu tư dự án: Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá.

8. Hồ sơ năng lực điều kiện tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư) tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D, nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá (hồ sơ được đóng thành quyển, bỏ vào bì hồ sơ và niêm phong) theo Phương án đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 23/07/2025 của UBND tỉnh.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu do Công ty Đấu giá hợp danh Bình Phú phát hành); bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký ngành nghề kinh doanh; căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật và chứng từ nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.

** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được đóng thành 02 tập, bỏ vào 02 bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú theo đúng thời gian quy định.*

9. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: **Kể từ 08 giờ 00 phút ngày 11/5/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 29/5/2026.**

- Địa điểm nộp: Tại Công ty Đấu giá hợp danh Bình Phú (địa chỉ: Lô 24 khu ĐÔ 5, Đường A2 khu TĐC Đê Đông – Nhơn Bình, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai).

- Người mua và nộp hồ sơ tại Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền từ trường hợp người mua và nộp hồ sơ là người đại diện theo pháp luật.

10. Thời gian bàn giao hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá để đánh giá năng lực:

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Công ty sẽ gửi cho người có tài sản đấu giá xét duyệt điều kiện của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

11. Thời gian thông báo kết quả đánh giá năng lực của tổ chức hành nghề đấu giá và thông báo cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá:

- Sau khi nhận bàn giao hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và các thành phần liên quan đánh giá hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện dự án và Thông báo kết quả cho Công ty chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Công ty tiến hành thông báo kết quả đánh giá điều kiện năng lực cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá bằng văn bản riêng cho từng Nhà đầu tư tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

12. Thời gian và địa điểm nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1):

- Thời gian nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1): **Chậm nhất đến 16 giờ 30 phút ngày 10/6/2026.**

- Địa điểm nộp: Tại Công ty Đấu giá hợp danh Bình Phú (địa chỉ: Lô 24 khu ĐÔ 5, Đường A2 khu TĐC Đê Đông – Nhơn Bình, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai).

Phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) phải được bỏ vào bì thư có phủ chất bảo mật, dán, ký niêm phong các mép bì thư và nộp vào thùng tiếp nhận phiếu trả giá. Kết thúc thời gian nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) thùng tiếp nhận phiếu trả giá sẽ được niêm phong có đại diện người có tài sản đấu giá và các Sở, Ngành tham gia giám sát xác nhận trong biên bản.

13. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: Những hồ sơ đăng ký tham gia đấu

giá đáp ứng điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) và nộp tiền đặt trước thì được tiếp tục đấu giá.

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **08 giờ 00 phút, ngày 14/6/2026.**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú, địa chỉ: Lô 24 - khu ĐỒ5, Đường A2 khu TĐC Đê Đông – Nhơn Bình, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

14. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính liên tục kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến ngày mở phiên đấu giá, tại nơi có tài sản đấu giá.

- Địa điểm xem tài sản: Tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai (trước đây là phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định).

- Địa điểm xem giấy tờ liên quan đến tài sản: : Trong giờ hành chính tại Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) và Tại Công ty Đấu giá hợp danh Bình Phú (địa chỉ: Lô 24 khu ĐỒ 5, Đường A2 khu TĐC Đê Đông – Nhơn Bình, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai).

- Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai và Công ty Đấu giá hợp danh Bình Phú không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người tham gia đấu giá tài sản không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

15. Giá khởi điểm, tiền đặt trước và bước giá:

- **Giá khởi điểm: 97.736.318.400 đồng** (Bằng chữ: Chín mươi bảy tỷ, bảy trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm mười tám nghìn, bốn trăm đồng).

- **Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm: 19.547.263.680 đồng** (Bằng chữ: Mười chín tỷ, năm trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi đồng).

Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú và chuyển chứng từ nộp tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú kể từ ngày niêm yết Thông báo đấu giá cho đến **chậm nhất đến 16 giờ 30 phút ngày 11/6/2026.**

- **Bước giá 2% giá khởi điểm: 1.954.727.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm năm mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

16. Thông báo và niêm yết thông báo đấu giá:

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản đúng theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

+ Báo Tuổi trẻ (01 kỳ);

+ Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia (02 kỳ cách nhau ít nhất 02 ngày);

+ Website: taisancong.vn của Bộ Tài chính (01 tin);

+ Website của Công ty Đấu giá hợp danh Bình Phú;

+ Đăng trên Zalo, fanpage của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú;

* Thời gian thông báo đấu giá: **Ngày 11/5/2026.**

- Niêm yết Thông báo đấu giá tài sản đúng theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

+ Niêm yết tại Văn phòng Công ty (Tổ chức hành nghề đấu giá, nơi tổ chức đấu giá);

+ UBND phường Quy Nhơn Nam (nơi có tài sản đấu giá);

+ Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (người có tài sản đấu giá);

Nội dung thông báo, niêm yết:

Nội dung Thông báo và niêm yết rất rõ ràng và chi tiết, bao gồm: Thông tin tài sản, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước; số tài khoản ngân hàng, hồ sơ đấu giá, phương thức đấu giá, thời gian và địa điểm nộp hồ sơ và tổ chức đấu giá,...

Điều 2: Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:

- Nguồn gốc tài sản: Tài sản trên thuộc quyền quản lý của Nhà nước, được UBND tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để tạo nguồn thu Ngân sách tỉnh.

- Pháp lý:

+ Căn cứ Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D; Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án;

+ Căn cứ Quyết định số 2355/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

+ Căn cứ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 23/07/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D;

+ Căn cứ Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 12/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai;

+ Căn cứ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2026 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

+ Căn cứ Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án khu thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư tại cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D;

Điều 3: Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án:

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân (gọi tắt là Nhà đầu tư) có đủ

điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

* Hồ sơ gồm:

- 01 phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường; cam kết đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu; có bảng danh sách dự án đang thực hiện, nêu rõ các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác; có bảng năng lực tài chính của Nhà đầu tư (gồm: vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án và các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư); cam kết nguồn vốn cung cấp tài chính, tín dụng cho Nhà đầu tư; cam kết thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

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

+ Đối với tổ chức tham gia đấu giá: Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

+ Đối với cá nhân tham gia đấu giá: Phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký 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, 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 có cơ quan công chứng hoặc UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;

+ Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các Nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định thì tiền mua hồ sơ đấu giá được trả lại cho các nhà đầu tư tham gia đấu giá.

2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:

Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ năng lực, đồng thời, gửi kèm USB lưu toàn bộ nội dung hồ sơ tham gia đấu giá theo dạng *.pdf, cụ thể:

2.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản khác.

2.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

2.3. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng: 60%.

- Tầng cao tối đa: 12 tầng (tầng cao tối đa khối đế: 3 tầng, tầng cao tối đa khối tháp: 9 tầng).

- Cao độ nền tầng trệt tối đa 1,2m so với vỉa hè đã hoàn thiện.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 15m so với chỉ giới đường đỏ đường Quốc lộ 1D, lùi 5m so với tường rào các đường còn lại.

2.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 và Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 06/02/2020.

Nhà đầu tư phải xác định công nghệ xử lý nước thải phù hợp và bố trí hệ thống xử lý nước thải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch (theo lưu ý tại Điều 2 Quyết định số 2355/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 UBND tỉnh Bình Định).

2.5. Chi phí thực hiện dự án (m1) (không bao gồm tiền thuê đất trả tiền thuê

một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá): **384.782.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi bốn tỷ, bảy trăm tám mươi hai triệu đồng).

Tổng vốn đầu tư của dự án: Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá.

2.6. Điều kiện năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án, được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đấu giá nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

b) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư;

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của doanh nghiệp là nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp là nhà đầu tư tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng.

Tài liệu chứng minh: văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết

định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

c) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất.

đ) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

e) Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

g) Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

h) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 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.

**** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành 02 tập, bỏ vào 02 bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú theo đúng thời gian quy định. Hồ sơ sẽ được chuyển giao cho Người có tài sản đấu giá để thực hiện việc xét hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu giá để thực hiện dự án.***

3. Những đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá.

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện 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.

4. Hành vi nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây (theo Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều 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) Lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, đim 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;

e) 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;

f) 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;

g) 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;

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

Điều 4: Người tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian, địa điểm theo như thông báo và niêm yết công khai và mang theo CCCD/ căn cước hoặc hộ chiếu để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá.

2. Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá.

3. Không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá.

4. Không sử dụng điện thoại di động, thiết bị ghi âm, ghi hình, chụp ảnh hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá phải ngồi đúng vị trí được nhân viên Công ty hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá gây mất trật tự (tại phiên đấu giá, đấu giá viên công bố những người có phiếu trả giá cao thứ 1 đến phiếu trả giá cao thứ 3 vào phòng đấu giá và thông báo cho những người đã đăng ký tham gia đấu giá không được chọn được biết).

6. Không nói chuyện, trao đổi, bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá.

7. Không tranh luận với đấu giá viên với bất kỳ lý do nào.

8. Trường hợp người tham gia đấu giá xin rút hồ sơ không tham gia đấu giá phải có lý do chính đáng và làm đơn xin rút hồ sơ; nộp vào thùng tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc đăng ký đấu giá.

9. Người trúng đấu giá trong quá trình sử dụng đất phải tuân thủ theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

10. Chấp nhận toàn bộ Quy chế đấu giá do Công ty đấu giá Hợp danh Bình Phú ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 5: Phương thức và hình thức đấu giá:

Phiên đấu giá được tiến hành phải có ít nhất từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên, trường hợp chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

1. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

2. Hình thức đấu giá: Kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

- Bước 1: Vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1):

+ Tại vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1) người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 1 (một) bước giá và phải trả tròn bước giá.

(Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm + $n \times$ bước giá, với $n \geq 1$ và là số nguyên)

+ Vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1) người tham gia đấu giá ghi phiếu trả giá phải ghi đầy đủ thông tin tổ chức, cá nhân (người tham gia đấu giá); số tiền trả giá bằng số, bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên.

+ Tại phiên đấu giá sẽ tiến hành mở phiếu trả giá đối với những hồ sơ đạt điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá dự án, sẽ chọn các phiếu có mức trả giá cao từ thứ 1 đến phiếu có mức trả giá cao thứ 3 để tiếp tục đấu giá các vòng tiếp theo. Trường hợp có ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo.

- Bước 2: Vòng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi):

+ Giá cao nhất của vòng đấu giá trước được chọn làm giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ 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 + $n \times$ 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 bước giá cần trả vào phiếu trả giá (bằng số và bằng chữ); ký, ghi rõ họ tên.

- Quy định về trúng đấu giá:

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, tại vòng đấu giá nào đó nếu còn 1 người trả giá cao nhất đồng thời tất cả những người còn lại đều ghi "bỏ" thì người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, tại vòng đấu giá nào đó mà tất cả những người tham gia đấu giá đều ghi "bỏ" thì người trả giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá; trường hợp vòng đấu giá trước liền kề có từ 2 người trở lên

cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tiến hành cho bốc thăm, người có số bốc thăm nhỏ nhất là người trúng đấu giá.

+ Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn người tham gia đấu giá trả giá. Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Các quy định khác:

+ Thời gian trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi là: 90 giây. Những phiếu trả giá quá 90 giây xem như “bỏ” tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo.

+ Người tham gia đấu giá đã ghi “bỏ” thì không được tham gia đấu giá vòng sau.

+ Phiếu đấu giá bị xóa, sửa, trả giá không đúng quy định thì không hợp lệ và xem như “bỏ” tại vòng đấu giá đó.

Điều 6: Quy định về bảo mật; giám sát phiên đấu giá và biên bản đấu giá:

1. Quy định bảo mật:

- Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ và niêm phong trước khi nộp cho Công ty.

- Đến 16 giờ 30 phút ngày cuối cùng tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát và đại diện Công ty tiến hành lập biên bản về số lượng người tham gia đấu giá nộp hồ sơ (biên bản phải có các thành phần tham dự ký tên).

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) theo đúng thời gian quy định. Đến 16 giờ 30 phút ngày cuối cùng tiếp nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1), đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát và đại diện Công ty tiến hành niêm phong thùng tiếp nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1). Việc niêm phong phải được lập thành biên bản, có các thành phần tham dự ký tên.

- Trước giờ tổ chức phiên đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát; đại diện người tham gia đấu giá cùng với Công ty kiểm tra và mở niêm phong, lập danh sách đấu giá.

2. Giám sát phiên đấu giá: Trong quá trình đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất, đại diện Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và Sở Nông nghiệp và Môi trường trực tiếp giám sát phiên đấu giá. Kết thúc phiên đấu giá phải ký vào biên bản đấu giá.

3. Biên bản đấu giá: Kết thúc phiên đấu giá, toàn bộ diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá và có đầy đủ chữ ký của người ghi biên bản; người điều hành đấu giá; đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát; đại diện người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá.

Điều 7: Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 8: Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Đấu giá viên điều hành phiên 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.

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

Điều 9: Những trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

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

- Lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm 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;

- 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 doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đối với tài sản đó.

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

Điều 10: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của công ty **chậm nhất đến 16 giờ 30 phút ngày 07/05/2026.**

Nội dung nộp tiền: (Tên Công ty/ Khách hàng) nộp tiền mua hồ sơ đấu giá cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D.

2. Tiền đặt trước và thời gian nộp tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước: **19.547.263.680 đồng** (Bằng chữ: Mười chín tỷ, năm trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi đồng).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước **chậm nhất đến 16 giờ 30 phút ngày 11/6/2026** vào tài khoản mở tại Ngân

hàng của Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú.

Tên tài khoản nộp: Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú:

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

Nội dung ghi trong giấy chuyển tiền: (Tên Công ty/ Khách hàng) nộp tiền đặt trước đấu giá cụm kho bãi dọc Quốc lộ 1D.

Lưu ý: Đối với tổ chức thì bắt buộc phải được chuyển khoản từ tài khoản của tổ chức tham gia đấu giá.

Khách hàng nộp lại chứng từ nộp tiền đặt trước cho Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú.

3. Người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước đối với các trường hợp sau:

- Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp hồ sơ tham gia đấu giá;

- Không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định;

- Không trúng đấu giá trừ các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều này.

Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú hoàn trả tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

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

- Đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không tham gia 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 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, như sau: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản (kể cả trường hợp từ chối bốc thăm để xác định người trúng đấu giá);

Điều 11: Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước

Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ điều kiện năng lực tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 Quy chế này. Sau khi “đạt” kết quả xét duyệt hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ

điều kiện năng lực nhà đầu tư tham gia đấu giá thì đồng thời hoàn tất thủ tục và điều kiện còn lại của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ đó là:

Nhà đầu tư thực hiện việc nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp theo quy định, **chậm nhất đến 16 giờ 30 phút ngày 10/6/2026** tại Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú, địa chỉ: Lô 24 khu ĐO 5, Đường A2 khu TĐC Đê Đông – Nhơn Bình, Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá số tiền là **19.547.263.680 đồng** (Bằng chữ: Mười chín tỷ, năm trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi đồng) vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Phú và chuyển chứng từ nộp tiền đặt trước cho Công ty, **chậm nhất đến 16 giờ 30 phút ngày 11/6/2026**.

Điều 12: Thời hạn nộp tiền của người trúng đấu giá:

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, nhà đầu tư phải nộp 50% tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, nhà đầu tư phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê 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, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất hoặc ký hợp đồng thuê đất theo quy định. Trường hợp nhà đầu tư 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.

3. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá. Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này 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, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Đối với trường hợp nhà đầu tư 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.

4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp khi bàn giao đất cho nhà đầu tư 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 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.

Điều 13: Hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

1. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan thuế về việc nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 3 Quy định này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung: Thời hạn hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp; cơ quan chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong từng trường hợp cụ thể.

2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

Điều 14: Trách nhiệm của Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú, Đấu giá viên và người tham gia đấu giá:

1. Đối với Công ty: Công ty thực hiện việc tổ chức đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc 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 và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan và có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú ban hành, niêm yết và công khai tại trụ sở.

2. Đối với Đấu giá viên: Đấu giá viên điều hành đấu giá phải phổ biến quy chế đấu giá tài sản, giới thiệu về bản thân, cán bộ giúp việc, các đại biểu, người tham gia đấu giá và thông tin về tài sản đấu giá, xử lý kịp thời các tình huống xảy ra trong cuộc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Nghiêm túc thực hiện việc kiểm soát người tham gia đấu giá, không để tình trạng người không có tên trong danh sách đấu giá tại phiên đấu giá vào hội trường cùng với tổ chức đấu giá để trao đổi, gây mất trật tự

cuộc đấu giá.

Đấu giá viên thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong phiên đấu giá một cách hợp lý, công tâm và chịu trách nhiệm trước pháp luật về phiên đấu giá mà mình thực hiện theo Điều 19 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và thực hiện đúng quy định của Quy chế này.

3. Đối với người tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú ban hành và chịu trách nhiệm về việc tự nguyện tham gia đấu giá tài sản của người tham gia đấu giá.

Điều 15: Xử lý hành vi vi phạm việc đấu giá:

1. Trước và trong phiên đấu giá nghiêm cấm người tham gia đấu giá liên kết, thông đồng, dìm giá. Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

2. Người tham gia đấu giá tài sản thực hiện tốt các quy định của pháp luật về đấu giá và Quy chế này, nếu người tham gia đấu giá tài sản nào vi phạm thì xử lý theo quy định.

3. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc 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 cùng một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá.

4. Đối với các nội dung chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ với Công ty đấu giá hợp danh Bình Phú trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết.

Điều 16: Điều khoản thi hành:

Cán bộ, viên chức, đấu giá viên, người tham gia đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức và cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung của Quy chế này. Nếu cá nhân, tổ chức nào vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có gì khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh đến Công ty đấu giá Hợp danh Bình Phú để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Gia Lai (để biết);
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (lưu hồ sơ, niêm yết);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết);
- Sở Tài chính Gia Lai (để biết, đăng tải);
- Sở Tư pháp Gia Lai (để biết, đăng tải);
- Sở Xây dựng Gia Lai (để biết);
- UBND phường Quy Nhơn Nam (nơi có tài sản);
- Niêm yết thông báo công khai theo quy định;
- Lưu VT.



GIÁM ĐỐC

Đào Đức Thọ