

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(V/v đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai)

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 79/HĐDVĐGTS ngày 08/10/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Phú Túc với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku về việc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất với nội dung như sau:

I- CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội khóa XIII nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thực hiện;

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 và các văn bản hướng dẫn liên quan;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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 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 Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bản 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 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 Tài chính về việc hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý 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 về việc Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai về việc Quy định tiêu chí vị trí đối với từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết số 75/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của HĐND tỉnh Gia Lai sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai quy định tiêu chí vị trí đối với từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Quyết định số 107/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

II- NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

1. Quy chế này quy định về đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai.

2. Các nội dung khác có liên quan về đấu giá quyền sử dụng đất không quy định trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng tham gia đấu giá:

Đối tượng tham gia đấu giá là cá nhân (gọi chung là người tham gia đấu giá) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, có nhu cầu sử dụng đất ở và đáp ứng đầy đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Người không được 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 thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

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.

III- TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, TRÌNH TỰ THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 1. Tên tài sản đấu giá; Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản; Ký hiệu lô đất, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, đơn giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá của từng lô đất:

1. Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất ở tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai; với tổng diện tích là **539,9 m²**, cụ thể như sau:

1. Thửa đất thứ nhất

- Thửa đất số: 695; Tờ bản đồ số: 41 (25A);
- Diện tích: 54,8 m²;
- Vị trí: Thôn Thống Nhất (TDP 1 cũ), xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai (mặt đường Hai Bà Trưng);
- Hiện trạng sử dụng: Chưa sử dụng;
- Nguồn gốc: Đất công do UBND xã Phú Túc quản lý;
- Loại đất theo Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch chung xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Đất ở tại nông thôn (ONT);
- Chất lượng: Lô đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

2. Thửa đất thứ hai

- Thửa đất số: 68; Tờ bản đồ số: 36 (21C);
- Diện tích: 485,1 m²;
- Vị trí: Buôn Dù (TDP 3 cũ), xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai (mặt đường Hai Bà Trưng);
- Hiện trạng sử dụng: Chưa sử dụng;
- Nguồn gốc: Đất công do UBND xã Phú Túc quản lý;
- Loại đất theo Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch chung xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Đất ở tại nông thôn (ONT);
- Chất lượng: Lô đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

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

Tài sản quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu của Nhà nước, được UBND xã Phú Túc đồng ý đấu giá theo các văn bản dưới đây:

- Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 của UBND xã Phú Túc về việc phê duyệt quỹ đất bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc quỹ đất công tại xã Phú Túc năm 2026;

- Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 10/9/2026 của UBND xã Phú Túc về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 đối với quỹ đất do UBND xã Phú Túc quản lý;

- Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 14/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Phú Túc về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 21/9/2026 của Chủ tịch UBND xã Phú Túc về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai;

- Quyết định số 143/QĐ-UBND ngày 23/9/2026 của UBND xã Phú Túc về việc đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai;

- Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 25/09/2026 của UBND xã Phú Túc về việc phê duyệt dự toán chi phí thuê dịch vụ tổ chức hành nghề đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất ở tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai;

- Thông báo kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản số 40/TB-PKT ngày 28/09/2026 của Phòng Kinh tế xã Phú Túc;

- Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của UBND xã Phú Túc về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất ở tại xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai;

3. Ký hiệu, số thửa đất, diện tích, đơn giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá của từng lô đất cụ thể như sau:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá (đồng)
1	Thửa đất số: 695	54,8	30.992.000	1.698.361.600	339.672.000	51.000.000
2	Thửa đất số: 68	485,1	4.051.000	1.965.140.100	393.028.000	59.000.000
	TỔNG CỘNG	539,9		3.663.501.700		

Điều 2. Tổng giá khởi điểm: 3.663.501.700 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, sáu trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm lẻ một nghìn, bảy trăm đồng).

Điều 3. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá:

- Thời gian: Trong giờ hành chính, liên tục kể từ 8 giờ 00 phút ngày **09/10/2026** đến 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026**.

- Địa điểm: Tại nơi có tài sản như quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quy chế này; tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku và tại Phòng Kinh tế xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai.

Điều 4. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính, liên tục kể từ 8 giờ 00 phút ngày **09/10/2026** đến 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026** tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku.

Tại Phòng Kinh tế xã Phú Túc: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút đến trước 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026**.

- Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ đăng ký tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính, liên tục kể từ 8 giờ 00 phút ngày **09/10/2026** đến 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026** tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku.

Tại Phòng Kinh tế xã Phú Túc: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút đến trước 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026**.

- Địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ:

+ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku - 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

+ Phòng Kinh tế xã Phú Túc - 42 Trần Hưng Đạo, xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai.

Điều 5. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **200.000 đồng/hồ sơ/lô đất**.

- Tiền đặt trước: **20% giá khởi điểm từng lô đất**.

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho Trung tâm từ 08 giờ 00 phút ngày **09/10/2026** đến 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026** (Khoản tiền đặt trước phải vào tài khoản của Trung tâm trước 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026**).

Tên tài khoản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku.

Số tài khoản: **5000 201 005549 tại Agribank chi nhánh Gia Lai**.

Nội dung nộp tiền: *Họ tên người tham gia đấu giá + nộp tiền đặt trước đấu giá lô đất số ... (Số thửa đất) tại xã Phú Túc.*

***Lưu ý:**

+ Số tiền nộp bắt buộc phải đúng bằng số tiền theo thông báo đã quy định, nộp bằng chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku.

+ Đối với trường hợp cá nhân chuyển tiền bằng Internet Banking thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá.

+ Đối với trường hợp người khác nộp tiền thay cho người tham gia đấu giá là cá nhân thì phần nội dung nộp tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá. Người nộp tiền thay không được nộp thay cho người thứ hai và cũng không được đăng ký tham gia đấu giá trong cùng lô đất.

Xử lý tiền đặt trước:

Trung tâm có trách nhiệm hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại Điều 11 Quy chế này;

- Phương thức hoàn trả tiền: Chuyển trả vào tài khoản của người tham gia đấu giá hoặc trường hợp có thỏa thuận khác;

- Phí hoàn trả tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có).

- Đối với người trúng đấu giá khoản tiền đặt trước được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp theo quy định.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc, Trung tâm phải có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Phòng Kinh tế xã Phú Túc.

Điều 6. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian, địa điểm: Trong giờ hành chính, liên tục kể từ 08 giờ 00 phút ngày **09/10/2026** đến 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026** tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku - 46 Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

Tại Phòng Kinh tế xã Phú Túc: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút đến trước 16 giờ 00 phút ngày **22/10/2026**.

- Điều kiện: Đối tượng tham gia đấu giá là cá nhân (gọi chung là người tham gia đấu giá) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, có nhu cầu sử dụng đất ở và đáp ứng đầy đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá bằng việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Trung tâm, cụ thể:

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; thực hiện đầy đủ, kịp thời trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan, hồ sơ kèm theo gồm:

+ 01 bản photocopy thẻ căn cước công dân (Căn cước điện tử trên VNeID) ;

+ 01 bản photocopy chứng từ nộp tiền đặt trước;

+ 01 bản photocopy chứng từ nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;

+ 01 Phiếu trả giá vòng bỏ phiếu gián tiếp (Vòng 1).

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

- Cá nhân tham gia đấu giá phải là người đứng tên đăng ký đấu giá; nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền hợp pháp theo quy định.

- Nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước trong thời hạn quy định; chấp hành Quy chế cuộc đấu giá và các quy định có liên quan.

Mỗi thửa đất khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải có ít nhất từ 02 người tham gia đấu giá trở lên.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp. 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 và phải được công chứng, chứng thực theo quy định. Người tham gia đấu giá, đăng ký đấu giá phải mang CMND/CCCD để đối chiếu.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nộp trực tiếp cho Trung tâm kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Phiếu trả giá được bỏ vào thùng phiếu kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 13 giờ 30 phút, ngày 27/10/2026.

Địa điểm: tại UBND xã Phú Túc – xã Phú Túc, tỉnh Gia Lai.

Điều 8. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá; Phương thức đấu giá; Hình thức đấu giá; Cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu;

1. Điều kiện tổ chức: Phiên đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất được tiến hành phải có ít nhất hai người đăng ký tham gia đấu giá trở lên trên 01 (một) thửa, lô đất và đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

2. Phương thức đấu giá: Bán riêng từng lô đất bằng phương thức trả giá lên.

3. Hình thức đấu giá:

Được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

3.1. Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp – Vòng 1 (bỏ phiếu trả giá ngay từ khi nộp hồ sơ hợp lệ tham gia đấu giá) theo trình tự sau đây:

a) Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá; phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phong bì đựng phiếu trả giá; được hướng dẫn về cách ghi phiếu; phiếu trả giá được cho vào phong bì và được dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu trả giá. Phiếu trả giá được bỏ vào thùng phiếu trước ngày, giờ hết hạn đăng ký tham gia đấu giá.

b) Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu. Việc niêm phong thùng phiếu phải lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện Trung tâm, đại diện

Phòng Kinh tế xã Phú Túc, đại diện Tổ giám sát việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và ít nhất 01 người tham gia đấu giá.

c) Tại vòng đấu giá này, người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá lên, giá trả tại vòng bỏ phiếu gián tiếp phải ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm + (cộng) thêm n bước giá (phải trả tròn bước giá):

Giá trả = Giá khởi điểm hoặc Giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên.

d) Phiếu trả giá: Phiếu trả giá là tờ phiếu do Trung tâm phát hành, có đóng dấu treo; Phiếu trả giá được đựng trong phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.

Khi ghi phiếu trả giá, người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ thông tin cá nhân; ký hiệu lô đất; số tiền trả giá bằng số phải đúng với số tiền bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên.

Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu ghi đầy đủ các thông tin trên tờ phiếu trả giá, ghi bằng bút bi màu xanh thông thường viết cùng màu mực, không bay màu; không gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa.

Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu trả giá không ghi hoặc ghi không đúng, không đầy đủ nội dung trên tờ phiếu trả giá, bỏ giá không đúng quy định như thấp hơn giá khởi điểm, ghi giá không đúng quy định về bước giá, tẩy xóa, ghi hai màu mực...

3.2. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

a) Tại buổi công bố giá (ngày tổ chức phiên đấu giá), đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm, hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá cho vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

b) Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện Phòng Kinh tế xã Phú Túc, đại diện Tổ giám sát việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về. Việc mở niêm phong thùng phiếu phải lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện các bên;

c) Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện Phòng Kinh tế xã Phú Túc, đại diện Tổ giám sát việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phong bì, kiểm tra phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ và công bố kết quả trả giá của vòng bỏ phiếu gián tiếp (Vòng 1).

d) Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá xác định và công bố chọn các phiếu có mức trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu có mức trả giá cao thứ ba (nhóm 03 mức giá cao nhất) để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo.

Trường hợp tất cả các phiếu có mức trả giá cùng bằng nhau hoặc chỉ phiếu có mức trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu có mức trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo. Giá khởi điểm để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo là giá của phiếu có mức trả giá cao nhất.

e) Tại vòng đấu giá tiếp theo bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (Vòng 2), người tham gia đấu giá phải trả giá lên ($\text{Giá trả} = \text{Giá khởi điểm} + n \text{ bước giá}$, với $n \geq 1$ và là số nguyên), người tham gia đấu giá có quyền tiếp tục trả giá hoặc ghi “Không trả giá” để xác nhận không tiếp tục trả giá và những người ghi “Không trả giá” không được tham gia đấu giá ở vòng tiếp theo. Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có người nào tiếp tục trả giá thì người có phiếu hoặc trả giá cao nhất của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá. Trường hợp nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

f) Việc trả giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá được thực hiện như sau:

+ Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

+ Phiên đấu giá kết thúc khi không còn người tham gia đấu giá nào tiếp tục trả giá. Đấu giá viên công bố mức giá cao nhất và người trả giá cao nhất 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. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá, người có số thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

g) Thời gian ghi phiếu trả giá: Thời gian ghi phiếu trả giá (kể cả thời gian ghi lại phiếu) và bỏ vào thùng phiếu của người tham gia đấu giá trong các vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá là không quá 03 phút/vòng.

Điều 9. Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả trước giá liền kề. Bước giá áp dụng thống nhất cho tất cả các vòng đấu giá và bằng 3% giá khởi điểm của lô đất (Bước giá được làm tròn lên đến hàng triệu đồng).

Trong các vòng đấu giá, người tham gia đấu giá trả giá tròn bước giá.

$\text{Giá trả} = \text{Giá khởi điểm} + n \text{ bước giá}$, với $n \geq 1$ và là số nguyên.

Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm + (01, 02, 03....) bước giá.

Điều 10. Những trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

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

Điều 11. Những trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá, mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- b) 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;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá đã chấp nhận theo quy định tại khoản 3, Điều 44 Luật Đấu giá tài sản;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;
- đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 12. Các trường hợp đặc biệt trong phiên đấu giá:

1. Tại phiên đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá, thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về người có tài sản đấu giá.

2. Người trúng đấu giá từ chối nhận quyền sử dụng đất:

a) Tại phiên đấu giá, khi người điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận quyền sử dụng đất thì người trả giá liền kề trước đó được trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối nhận quyền sử dụng đất và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý nhận quyền sử dụng đất thì phiên đấu giá coi như không thành.

giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; đồng thời gửi cho Phòng Kinh tế xã Phú Túc để theo dõi việc nộp tiền sử dụng đất đã trúng đấu giá.

3. Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá (sau khi trừ khoản tiền đặt cọc đã nộp theo quy định).

4. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Phòng Kinh tế xã Phú Túc để hoàn thiện hồ sơ và lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

2. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan Thuế trong thời hạn quy định thì Chủ tịch UBND xã Phú Túc ban hành Quyết định hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn 30 ngày 13 kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế xã Phú Túc về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá.

- Ngay khi nhận được văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Phòng Kinh tế xã Phú Túc hoàn thiện hồ sơ, tham mưu trình Chủ tịch UBND xã ban hành Quyết định hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

2. Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) của người bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Số tiền sử dụng 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 và không được tính lãi suất, trượt giá.

4. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại quy chế này này vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy thì, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm, bị xử lý theo Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan.

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

4. Bàn giao tài sản đấu giá:

Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải 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 15. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

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

- a) Được nhận tài sản đấu giá, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; được bàn giao đất trên thực địa; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Được quyền khiếu nại, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và khiếu nại, tố cáo.

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

- a) Ký biên bản đấu giá tài sản;
- b) Thực hiện đúng các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và các cam kết trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- c) Thực hiện việc kê khai các hồ sơ, thủ tục cần thiết để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 16. Quy tắc ứng xử trong cuộc đấu giá:

1. Thủ tục vào phòng đấu giá:

- a) Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã ban hành.
- b) Chỉ những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá.
- c) Mỗi hộ gia đình tham gia đấu giá chỉ được 01 người tham dự trong phòng đấu giá.
- d) Người tham gia đấu giá phải xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân (bản chính) để Trung tâm thực hiện đối chiếu, kiểm tra.

2. Ứng xử trong cuộc đấu giá:

- a) Người tham gia đấu giá phải ngồi đúng vị trí quy định dưới sự hướng dẫn của Trung tâm. Không tự ý rời khỏi vị trí quy định hoặc ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa được sự đồng ý của đấu giá viên và thành phần tham dự giám sát phiên đấu giá.
- b) Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi quy định tại Điều 10 Quy chế này.
- c) Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá; không gây mất trật tự trong phòng đấu giá.
- d) Người tham gia đấu giá không được sử dụng điện thoại và các phương tiện thông tin khác trong phòng đấu giá.
- đ) Người tham gia đấu giá không được ghi âm, ghi hình trong phòng đấu giá.

Điều 17. Thông báo công khai quy chế cuộc đấu giá

Quy chế cuộc đấu giá tài sản này được niêm yết, thông báo công khai theo quy định.

Điều 18. Điều khoản thi hành.

- 1. Quy chế này áp dụng xuyên suốt quá trình Trung tâm nói trên theo quy định pháp luật.

2. Viên chức, Đấu giá viên, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, người tham gia đấu giá tài sản, người mua được tài sản đấu giá, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá và cá nhân, tổ chức, 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. Các quy định không có trong Quy chế này thì thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016 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 và các văn bản có liên quan đến tài sản đấu giá.

3. Nếu cá nhân, tổ chức nào vi phạm sẽ xử lý theo quy định pháp luật.

4. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Trên đây là toàn bộ nội dung Quy chế cuộc đấu giá tài sản đối với tài sản nêu trên; Bản Quy chế này được bên có tài sản là Phòng Kinh tế xã Phú Túc cùng nhất trí thông qua. Quy chế này được niêm yết tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, trụ sở Phòng Kinh tế xã Phú Túc, tại nơi tổ chức đấu giá và UBND xã Phú Túc, được đăng trên cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản để người đăng ký tham gia đấu giá tài sản tham khảo và được công khai trước phiên đấu giá để các bên tham gia biết, thực hiện; được lưu kèm theo hồ sơ đấu giá; đồng thời là căn cứ pháp lý để xử lý các hành vi vi phạm trong quá trình thực hiện./.

Nơi nhận:

- Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản;
- Phòng Kinh tế xã Phú Túc;
- UBND xã Phú Túc;
- Niêm yết theo quy định;
- Lưu TTDVĐGTS.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Cao Trí