

Số: 49/QĐ-ĐGKV

Gia Lai, ngày 09 tháng 6 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

V/v Ban hành quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất ở

**GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH KIỀU VIỆT**

Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;

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;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ tư vấn tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất số 10/2026/HĐ-DVĐGTS ngày 09/6/2026 đã ký giữa Ban Quản lý xã Vạn Đức và Công ty Đấu giá hợp danh Kiều Việt về việc thuê đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá quyền sử dụng đất đợt 1/2026 tại khu dân cư Đồng Xe Thu, thôn Thê Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đợt 1/2026 tại khu dân cư Đồng Xe Thu, thôn Thê Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai; Quỹ đất do Ban Quản lý xã Vạn Đức quản lý.

**Điều 2:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi đấu giá hoàn thành các lô đất nêu trên.

**Điều 3:** Các bộ phận phòng ban của Công ty, người tham gia đấu giá tài sản nêu trên chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Niêm yết tại Trụ sở công ty đấu giá Hợp danh Kiều Việt;
- Niêm yết tại Ban Quản lý xã Vạn Đức;
- Niêm yết UBND xã Vạn Đức- Nơi tổ chức đấu giá, nơi có tài sản;
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia của Bộ Tư pháp;
- Trang thông tin điện tử về tài sản công của Bộ tài chính;
- Sở Tư pháp tỉnh Gia Lai;
- Sở Tài chính tỉnh Gia Lai;
- Lưu: HS, VT.



## QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

(Kèm theo Quyết định số 49/QĐ-ĐGKV ngày 09/6/2026)

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số năm 2016; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của 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 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 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 Công văn số 1969/STP-NV3 ngày 09/12/2025 của Sở Tư pháp tỉnh Gia Lai về việc triển khai thực hiện Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 về việc quyết định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 14/05/2026 của UBND xã Vạn Đức về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu dân cư Đồng Xe Thu, thôn Thê Thạnh 2, xã Vạn Đức;

Căn cứ Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 21/05/2026 của UBND xã Vạn Đức về việc phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá quyền sử dụng đất ở đợt 01/2026 tại Khu dân cư Đồng Xe Thu, thôn Thê Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 975/QĐ-UBND ngày 22/05/2026 của UBND xã Vạn Đức về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đợt 01/2026 tại Khu dân cư Đồng Xe Thu, thôn Thê Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 27/5/2026 của UBND xã Vạn Đức việc phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu Gói thầu: Dịch vụ tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất đợt 1/2026 tại khu dân cư Đồng Xe Thu, thôn Thê Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ tư vấn tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất số 10/2026/HĐ-DVĐGTS ngày 09/6/2026 đã ký giữa Ban Quản lý xã Vạn Đức và Công ty Đấu giá hợp danh Kiếu Việt về việc thuê đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá quyền sử dụng đất đợt 1/2026 tại khu dân cư Đồng Xe Thu, thôn Thê Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai.

Công ty Đấu giá hợp danh Kiếu Việt ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất như sau:



**Điều 1: Tài sản đấu giá; giá khởi điểm; bước giá; tiền đặt trước; tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời gian và địa điểm nộp hồ sơ; thời gian và địa điểm xem tài sản; thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá; thời gian thông báo đấu giá:**

**1. Tài sản đấu giá; giá khởi điểm; bước giá; tiền đặt trước, tiền hồ sơ:**

Lô số	Số thửa đất	Tờ bản đồ số	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )	Lộ giới (m)	Vị trí	Giá trị khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Bước giá (đồng)	Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng)
01	437, 426	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
02	437, 426, 436, 427	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
03	436, 427	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
04	436, 427	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
05	436, 427	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
06	436, 427, 435, 428	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
07	435, 428	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
08	435, 428	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
09	435, 428	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
10	435, 428	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
11	433, 434	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
12	433, 434	07 cũ-20 mới	140	28	Tiếp giáp 01 mặt đường đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu	1.092.000.000	218.400.000	33.000.000	200.000
13	429, 433, 434	07 cũ-20 mới	226,3	28	Tiếp giáp 02 mặt đường (đoạn đường từ ngã 3 nhà ông Hào đến cuối đồng Xe Thu và đoạn đường từ Công bà Hoạn đến giáp đường liên huyện (đối diện nhà ông Trần Quốc Lập thôn Thề Thạnh 2)	2.118.168.000	423.634.000	43.000.000	200.000

**2. Thời gian và địa điểm xem tài sản:** Trong giờ hành chính liên tục kể từ ngày niêm yết đến trước ngày mở phiên đấu giá, tại nơi tài sản tọa lạc.

- Địa điểm xem tài sản: khu dân cư Đồng Xe Thu, thôn Thế Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai.

- Địa điểm xem giấy tờ liên quan đến tài sản: tại Công ty Đấu giá hợp danh Kiều Việt, địa chỉ: lô 01 Võ Duy Dương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

\* Công ty Đấu giá Hợp danh Kiều Việt không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người tham gia đấu giá không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

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

- Tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Kiều Việt; Địa chỉ: Lô 01 đường Võ Duy Dương, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai): trong giờ hành chính, liên tục từ 08h00' ngày 10/6/2026 đến 16h30' ngày 22/6/2026 (Thứ Hai).

- Tại Trụ sở UBND xã Vạn Đức (cơ sở 2), địa điểm: Thôn Thế Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai: từ 07h30' đến 16h30' ngày 23/6/2025 (Thứ Ba).

**4. Thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá:**

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: lúc **08h00' ngày 26/6/2025 (Thứ Sáu)**.

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại Trụ sở UBND xã Vạn Đức (cơ sở 2), địa điểm: Thôn Thế Thạnh 2, xã Vạn Đức, tỉnh Gia Lai.

**5. Thời gian thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng:** Thông báo trên Báo Thanh Niên số báo ngày 10/6/2026 và các website:

- Trang thông tin điện tử công ty: <https://daugiakieuviet.com/>;

- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia của Bộ Tư pháp: <https://dgts.moj.gov.vn/>;

- Trang thông tin điện tử về tài sản công của Bộ Tài chính: <https://taisancong.vn/>;

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

- **Nguồn gốc:** Quyền sử dụng đất nói trên thuộc quyền quản lý của Nhà nước được UBND xã Vạn Đức giao cho Ban quản lý xã Vạn Đức tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và một số văn bản pháp lý khác có liên quan.

- **Hồ sơ pháp lý:** Các Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 14/5/2026; Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 21/5/2026; Quyết định số 975/QĐ-UBND ngày 22/5/2026; Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 27/5/2026; Quyết định số 980/QĐ-UBND ngày 25/5/2026; Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 08/6/2026 của UBND xã Vạn Đức.

- **Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc:** Thực hiện Văn bản số 294/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của UBND xã Vạn Đức về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư Đồng Xe Thu, Khu dân cư Vạn Hội 2 và Khu dân cư Vạn Hội 1.

**Điều 3: Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá:**

**1. Đối tượng được tham gia đấu giá:** Người tham gia đấu giá là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2024, có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:**

2.1. 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 4 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.

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

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. Các trường hợp không đủ điều kiện được tham gia đấu giá quy định tại Điều 7 Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

#### **Điều 4: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

Người đăng ký tham gia đấu giá (khách hàng) nộp một bộ hồ sơ đấu giá quy định tại điều này cán bộ tiếp nhận hồ sơ tại Công ty đấu giá hợp danh Kiểu Việt trước ngày, giờ hết hạn đăng ký tham gia đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; thực hiện đầy đủ, kịp thời về trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định.

+ Phiếu trả giá theo mẫu do Công ty phát hành;

+ 01 Bản photo CCCD;

+ 01 bản chứng từ nộp tiền đặt trước (trường hợp chuyển tiền bằng Internet Banking thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện đầy đủ họ tên của người tham gia đấu giá).

+ Nộp tiền phí hồ sơ tham gia đấu giá do Công ty xác nhận (nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản).

#### **Lưu ý:**

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá cung cấp cho Công ty bản photo CCCD để lập hóa đơn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4, Điều 7 tại Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025.

- Cá nhân tham gia đấu giá phải là người đứng tên đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất, 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 xác nhận.

- Khi đi dự đấu giá mang theo giấy CCCD hoặc giấy tờ tùy thân có ảnh để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá.

**Điều 5: 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 giấy CCCD, 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 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 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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt

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

**Điều 6: Phương thức và hình thức đấu giá:**

Lô đất đấu giá được tiến hành phải có từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên, trường hợp lô đất chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá thì không đủ điều kiện tổ chức đấu giá đối với lô đất đó.

- **Hình thức đấu giá:** Kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

- **Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

- **Cách thức đấu giá:**

**Bước 1: Hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp (tại vòng 1).**

**1. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ:**

- Phiếu trả giá hợp lệ:

+ Là phiếu ghi đầy đủ các thông tin theo mẫu công ty ban hành. Phiếu trả giá phải viết cùng một màu mực không bay màu, không được gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa, bước giá trả, trả thêm được ghi bằng số và bằng chữ khớp nhau và phải ký, ghi rõ họ tên để xác nhận việc trả giá.

+ Nộp phiếu theo quy định (trực tiếp hoặc qua bưu điện) trước thời hạn quy định.

- Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Là phiếu ghi sai hoặc không đầy đủ các thông tin theo mẫu của công ty ban hành. Phiếu trả giá gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa, phiếu có số bước giá trả thêm ghi bằng số và bằng chữ không khớp nhau, không có chữ ký xác nhận việc trả giá của người tham gia đấu giá.

+ Nộp phiếu quá hạn.



## **2. Quy định cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.**

### **- Quy định cách ghi phiếu trả giá**

- Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận bộ hồ sơ đăng ký tham gia gồm phiếu đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá gián tiếp, quy chế đấu giá và các tài liệu liên quan đến tài sản. Người tham gia đấu giá được công ty hướng dẫn cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá.

- Người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và phải trả tròn bước giá (Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm + n bước giá, với  $n \geq 0$  và là số nguyên).

### **3. Trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu.**

- Hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho Công ty đấu giá hợp danh Kiều Việt để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu sẽ được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận hồ sơ.

- Thủ tục niêm phong thùng hồ sơ: Đến 16h30' của ngày kết thúc đăng ký tham gia đấu giá, Đại diện Người có tài sản đấu giá, cơ quan có liên quan (nếu có) cùng với Công ty sẽ tiến hành niêm phong thùng nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và đồng thời lập Biên bản xác nhận việc niêm phong, có đầy đủ chữ ký của các bên.

- Thủ tục mở niêm phong thùng hồ sơ: Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá:

+ Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

+ Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

+ Giới thiệu từng tài sản đấu giá;

+ Nhắc lại mức giá khởi điểm;

+ Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

+ Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

+ Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

+ Mời người có tài sản đấu giá 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;

+ Mời người có tài sản đấu giá 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 đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá;

**Bước 2. Hình thức đấu giá vòng tiếp theo (vòng hai trở đi) là đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.**

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

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá bốc thăm và trả giá theo số thứ tự bốc thăm từ nhỏ đến lớn.

\* Giá trả hợp lệ:

- Người trả giá đầu tiên của vòng đấu giá trực tiếp bằng lời nói phải trả cao hơn ít nhất 01 bước so với giá cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

- Người trả giá sau phải trả cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất bằng 01 bước giá.

- Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá thì hô “bỏ”.

\* Giá trả không hợp lệ: là khi người tham gia đấu giá không tuân thủ các nội dung nêu trên và bị loại không được tham gia cuộc đấu giá.

- Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, nếu còn 1 người trả giá cao nhất mà tất cả những người còn lại đều hô “bỏ” thì người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi mà tất cả những người tham gia đấu giá đều hô “bỏ” thì người có phiếu hoặc giá trả cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá; trường hợp có từ 2 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tiến hành cho bốc thăm, người có số bốc thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá.

- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

- **Giá trúng đấu giá phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá.**

- Các quy định khác:

+ Thời gian trả giá tối đa là: 90 giây. Những khách hàng nào trả giá quá 90 giây xem như “bỏ” tại vòng đấu giá đó và không được tham gia đấu giá các vòng tiếp theo.

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

**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 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 hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

**Điều 8: Từ chối kết quả trúng đấu giá:**

- Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- 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 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;

- 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 để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;

- 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;
- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với lô đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá lô đất đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một lô đất;
- 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 lô đất đó;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

**Điều 10: Tiền mua hồ sơ đấu giá và tiền đặt trước:**

**1. Tiền mua hồ sơ đấu giá:** Mức thu tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

**2. Tiền đặt trước:**

- Tiền đặt trước: Nộp riêng theo từng lô đất đấu giá và nộp theo số tiền đặt trước theo thông báo của Công ty.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày thông báo đến 16h30 trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc (Cùng với thời gian nộp hồ sơ đăng ký đấu giá).

- Nộp bằng tiền Việt Nam đồng.

- Nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Kiểu Việt:

+ Tài khoản số: 0051000445566 tại Vietcombank - Chi nhánh Bình Định.

+ Tài khoản số: 1144686868. tại Vietcombank - Chi nhánh KCN Phú Tài.

+ Tài khoản số: 117002855792 tại Vietinbank - Chi nhánh KCN Phú Tài.

+ Tài khoản số: 77687788 tại ACB – PGD Chợ Khu Sáu, TP Quy Nhơn.

+ Tài khoản số: 5589937979 tại BIDV – Chi nhánh Quy Nhơn.

+ Tài khoản số: 4300000889889 tại Agribank- Chi nhánh Bình Định.

- Nội dung nộp tiền đặt trước: *Họ và tên khách hàng nộp tiền đấu giá đất Vạn Đức.*

*Ví dụ: Ông Nguyễn Văn A nộp tiền đấu giá đất Vạn Đức.*

**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 hoàn trả tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp tại Điều 9 Quy chế này.

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

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;

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

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;

**Điều 11: Thời hạn nộp tiền của người trúng đấu giá; giao đất trúng đấu giá:**

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 người sử dụng đất.

1. Người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá còn lại (sau khi trừ tiền đặt cọc) và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào Ngân sách Nhà nước chậm nhất 30 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 có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. 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 12. Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất**

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

2. Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 của người bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách nhà nước.

**Điều 13. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở**

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

- + Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;
- + Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

**Điều 14: Trách nhiệm của đấu giá viên điều hành đấu giá**

1. Đấu giá viên phải bảo đảm bí mật về họ tên, số lượng khách hàng đăng ký, trung thực, minh bạch trong quá trình đấu giá.

2. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá phải phổ biến Quy chế cuộc đấu giá, giới thiệu về mình, nhân viên giúp việc, đại diện người có tài sản đấu giá, đại diện các Phòng, ban tham gia giám sát, diêm danh khách hàng và giới thiệu tài sản đấu giá; xử lý kịp thời

các tình huống xảy ra trong phiên đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

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

1. Nghiêm cấm khách hàng liên kết, thông đồng, đim 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 vi phạm thì xử lý theo quy định.

3. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định tại Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai, Luật đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

4. Vấn đề gì còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Kiều Việt trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết./.

**GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY**  
**ĐẤU GIÁ**  
**HỢP DANH**  
**KIỀU VIỆT**  
S.Đ.K.H.Đ:52.2018.01.0006-C.T.H.D.  
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH KIỀU VIỆT  
P.007 NHƠN NAM - T. GIA LAI

**Nguyễn Ái Trang**