

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 06 năm 2024;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 01/2026/HĐDVĐGTS ngày 24 tháng 6 năm 2026 giữa Phòng Kinh tế xã Ngọc Bay và Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum;

Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum ban hành Quy chế cuộc đấu giá gồm các điều khoản sau:

Điều 1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Tổ chức có tài sản đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum (gọi tắt là Công ty). Địa chỉ: Số 40, đường Bùi Xuân Phái, phường Kon Tum, tỉnh Quảng Ngãi; Điện thoại: 0260.3934.555 - 0982.449.116 - 0972.951.559.

2. Tổ chức có tài sản đấu giá: Phòng Kinh tế xã Ngọc Bay. Địa chỉ: Thôn Măng La, xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, các văn bản liên quan đến tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá (Tờ bản đồ, số thửa đất, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền hồ sơ và bước giá)

- Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất tại Dự án Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay gắn với phát triển khu dân cư, phát triển thương mại, dịch vụ; phát triển quỹ đất để đấu giá tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã, đối với 42 thửa đất ở, địa chỉ: Tỉnh lộ 675, thôn Măng La, xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi. Với tổng diện tích là: 6.776,4 m², tổng giá khởi điểm là: 12.714.888.200 đồng (Mười hai tỷ, bảy trăm mười bốn triệu, tám trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm đồng). Cụ thể như sau:

TT	Tờ bản đồ	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm)	Tiền mua hồ sơ (đồng/bộ)	Bước giá tối thiểu (đồng)
I	Nhóm các thửa đất đối diện Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay (tiếp giáp đường nội bộ N6 rộng 5m)							
01	26	400	175,3	2.313.000	405.468.900	81.093.780	100.000	5.000.000

TT	Tờ bản đồ	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm)	Tiền mua hồ sơ (đồng/bộ)	Bước giá tối thiểu (đồng)
I	Nhóm các thửa đất đối diện Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay (tiếp giáp đường nội bộ N6 rộng 5m)							
		(lô góc)						
02	26	398	154,1	2.082.000	320.836.200	64.167.240	100.000	4.000.000
03	26	399	154,1	2.082.000	320.836.200	64.167.240	100.000	4.000.000
04	26	434	154,1	2.082.000	320.836.200	64.167.240	100.000	4.000.000
05	26	435	154,1	2.082.000	320.836.200	64.167.240	100.000	4.000.000
II	Nhóm các thửa đất còn lại (tiếp giáp đường nội bộ N5 rộng 5m)							
01	26	369	164,5	1.839.000	302.515.500	60.503.100	100.000	4.000.000
02	26	370	164,5	1.839.000	302.515.500	60.503.100	100.000	4.000.000
03	26	371	164,3	1.839.000	302.147.700	60.429.540	100.000	4.000.000
04	26	372	164,3	1.839.000	302.147.700	60.429.540	100.000	4.000.000
05	26	373	164,1	1.839.000	301.779.900	60.355.980	100.000	4.000.000
06	26	374	164,2	1.839.000	301.963.800	60.392.760	100.000	4.000.000
07	26	375	164,1	1.839.000	301.779.900	60.355.980	100.000	4.000.000
08	26	376	163,9	1.839.000	301.412.100	60.282.420	100.000	4.000.000
09	26	377	163,9	1.839.000	301.412.100	60.282.420	100.000	4.000.000
10	26	378	163,8	1.839.000	301.228.200	60.245.640	100.000	4.000.000
11	26	379	163,7	1.839.000	301.044.300	60.208.860	100.000	4.000.000
12	26	380	163,7	1.839.000	301.044.300	60.208.860	100.000	4.000.000
13	26	381	163,4	1.839.000	300.492.600	60.098.520	100.000	4.000.000
14	26	382	163,5	1.839.000	300.676.500	60.135.300	100.000	4.000.000
15	26	383	163,4	1.839.000	300.492.600	60.098.520	100.000	4.000.000
16	26	384	163,2	1.839.000	300.124.800	60.024.960	100.000	4.000.000
17	26	385	163,3	1.839.000	300.308.700	60.061.740	100.000	4.000.000
18	26	386	163,1	1.839.000	299.940.900	59.988.180	100.000	4.000.000
19	26	387	163,1	1.839.000	299.940.900	59.988.180	100.000	4.000.000
20	26	388	163,0	1.839.000	299.757.000	59.951.400	100.000	4.000.000
21	26	389	162,8	1.839.000	299.389.200	59.877.840	100.000	4.000.000

TT	Tờ bản đồ	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm)	Tiền mua hồ sơ (đồng/bộ)	Bước giá tối thiểu (đồng)
I	Nhóm các thửa đất đối diện Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay (tiếp giáp đường nội bộ N6 rộng 5m)							
22	26	390	162,8	1.839.000	299.389.200	59.877.840	100.000	4.000.000
23	26	391	162,6	1.839.000	299.021.400	59.804.280	100.000	4.000.000
24	26	392	162,8	1.839.000	299.389.200	59.877.840	100.000	4.000.000
25	26	393	162,5	1.839.000	298.837.500	59.767.500	100.000	4.000.000
26	26	394	162,5	1.839.000	298.837.500	59.767.500	100.000	4.000.000
27	26	401	157,6	1.839.000	289.826.400	57.965.280	100.000	4.000.000
28	26	402	157,8	1.839.000	290.194.200	58.038.840	100.000	4.000.000
29	26	403	157,7	1.839.000	290.010.300	58.002.060	100.000	4.000.000
30	26	404	157,5	1.839.000	289.642.500	57.928.500	100.000	4.000.000
31	26	405	157,6	1.839.000	289.826.400	57.965.280	100.000	4.000.000
32	26	406	157,6	1.839.000	289.826.400	57.965.280	100.000	4.000.000
33	26	407	157,5	1.839.000	289.642.500	57.928.500	100.000	4.000.000
34	26	408	157,5	1.839.000	289.642.500	57.928.500	100.000	4.000.000
35	26	409	157,5	1.839.000	289.642.500	57.928.500	100.000	4.000.000
36	26	410	157,5	1.839.000	289.642.500	57.928.500	100.000	4.000.000
37	26	411 (lô góc, hình thê không vuông vức)	157,9	1.967.000	310.589.300	62.117.860	100.000	4.000.000

- Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất chưa bao gồm các khoản phí và lệ phí, người trúng đấu giá phải nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Vị trí đất đấu giá: Tỉnh lộ 675 thôn Măng La, xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Hạ tầng kỹ thuật: Hiện trạng đã được đầu tư xây dựng đảm bảo việc sử dụng và kết nối với hạ tầng chung của khu vực (*các lô đất đã được san nền; xung quanh khu đất tiếp giáp các công trình hạ tầng, kỹ thuật khu chợ như: Nhà lồng, nhà quản lý, nhà vệ sinh, hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp điện, cấp nước - thoát nước, phòng cháy chữa cháy và cây xanh của các tuyến đường,... đã được đầu tư xây dựng*).

- Điều kiện xây dựng nhà ở: Theo Văn bản số 3884/UBND-HTĐT ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum (cũ) về việc thống nhất Phương án điều chỉnh tổng mặt bằng xây dựng công trình Chợ trung tâm xã Ngọc Bay gắn với phát triển khu dân cư, phát triển thương mại dịch vụ, phát triển quỹ đất để đầu tư tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã.

2. Các văn bản liên quan đến tài sản đấu giá 42 thửa đất

- Văn bản số 3884/UBND-HTĐT ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum (cũ) về việc thống nhất Phương án điều chỉnh tổng mặt bằng xây dựng công trình: Chợ trung tâm xã Ngọc Bay gắn liền với phát triển khu dân cư, phát triển thương mại dịch vụ; phát triển quỹ đất để đầu tư tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã;

- Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất tại Dự án Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay gắn với phát triển khu dân cư, phát triển thương mại, dịch vụ; phát triển quỹ đất để đầu tư tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã Ngọc Bay; Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất tại Dự án Chợ trung tâm xã Ngọc Bay gắn với phát triển khu dân cư, phát triển thương mại, dịch vụ; phát triển quỹ đất để đầu tư tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã;

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay về phê duyệt giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 42 thửa đất dự án: Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay gắn với phát triển khu dân cư, phát triển thương mại, dịch vụ; phát triển quỹ đất để đầu tư tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã (*nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi*);

- Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay Đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất tại Dự án Chợ trung tâm xã Ngọc Bay gắn với phát triển khu dân cư, phát triển

thương mại, dịch vụ; phát triển quỹ đất để đấu giá tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã (nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi);

- Thông báo số 257/TB-PKT ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Ngọc Bay thông báo kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với 42 thửa đất dự án: Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay gắn với phát triển khu dân cư, phát triển thương mại, dịch vụ; phát triển quỹ đất để đấu giá tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã (nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi);

- Thông báo số 264/TB-PKT ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Ngọc Bay về việc quy định bước giá để đấu giá 42 thửa đất tại Dự án Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay gắn với phát triển khu dân cư, phát triển thương mại, dịch vụ; phát triển quỹ đất để đấu giá tạo nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn xã (nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi);

- Trích lục bản đồ địa chính: 42 thửa đất đấu giá.

Điều 3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá/nơi có tài sản đấu giá

1. Thời gian: Từ ngày 07/7/2026 đến hết ngày 10/7/2026 (trong giờ hành chính).

2. Địa điểm: Tại các thửa đất đấu giá trên địa bàn Tỉnh lộ 675, thôn Măng La, xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 4. Thời gian, địa điểm, tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm, tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tại: Phòng Kinh tế xã Ngọc Bay (Địa chỉ: Thôn Măng La, xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi). Từ ngày ban hành Quy chế cuộc đấu giá này đến 17 giờ 00 phút ngày **21/7/2026** (trong giờ hành chính).

- Tại: Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum (Địa chỉ: Số 40, đường Bùi Xuân Phái, phường Kon Tum, tỉnh Quảng Ngãi). Từ ngày ban hành Quy chế cuộc đấu giá này đến 17 giờ 00 phút ngày **22/7/2026** (trong giờ hành chính)

2. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu:

- Thời gian: Từ ngày ban hành Quy chế cuộc đấu giá này đến 17 giờ 00 phút ngày **22/7/2026** (trong giờ hành chính).

- Địa điểm: Tại Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum (Địa chỉ: Số 40, đường Bùi Xuân Phái, phường Kon Tum, tỉnh Quảng Ngãi).

Điều 5. Quy định về nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ nộp bằng tiền mặt.

2. Quy định về nộp tiền đặt trước: Thời gian nộp tiền đặt trước từ ngày ban hành Quy chế cuộc đấu giá này đến 17 giờ 00 phút ngày **22/7/2026**. Tiền đặt trước nộp bằng chuyển khoản, vào tài khoản số **119002654774**, của **Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum**, mở tại Ngân hàng Vietinbank Kon Tum (Sau khi nộp tiền đặt trước người tham gia đấu giá cung cấp giấy nộp tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum chậm nhất đến trước 17 giờ 00 phút ngày 22/7/2026).

Lưu ý:

- Khi nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên và tên tài sản đấu giá tại phần nội dung (VD: Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất, thửa đất số 400, tờ bản đồ số 26 xã Ngọc Bay).

- Công ty không hoàn trả tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá khi đã mua hồ sơ nhưng không nộp hồ sơ tham gia đấu giá hoặc đã nộp hồ sơ đấu giá nhưng không tham dự phiên đấu giá trừ các trường hợp được quy định tại Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá phải xuất trình được chứng từ nộp tiền đặt trước tại thời điểm tổ chức phiên đấu giá hoặc khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản yêu cầu trong trường hợp cần thiết.

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước đúng thời gian quy định đồng thời được hệ thống Ngân hàng “báo có” vào tài khoản Công ty và nộp lại chứng từ nộp tiền (nếu có). Mọi chi phí phát sinh cho việc nộp và hoàn trả tiền đặt trước (nếu có) do người tham gia đấu giá chịu.

- Trường hợp người tham gia đấu giá uỷ quyền cho người khác nộp thay phải tự chịu trách nhiệm về nội dung, thời hạn nộp tiền.

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

- Thời gian: Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 27 tháng 7 năm 2026 (Thứ 2).

- Địa điểm: Tại Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay, Thôn Măng La, xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 7. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 “Cá nhân được giao đất ở” và theo khoản 1 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá: Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 (Cá nhân được giao đất ở);

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo mẫu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản).

- Có Căn cước/Căn cước công dân còn thời hạn sử dụng.

- Giấy ủy quyền (nếu có).

- Không thuộc đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024, cụ thể:

+ 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.

+ Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc 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.

+ 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. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm này.

+ Người không có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp tại: Công ty đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum; Địa chỉ: Số 40, đường Bùi Xuân Phái, phường Kon Tum, tỉnh Quảng Ngãi.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum);

+ Quy chế cuộc đấu giá;

+ Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

- Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum, bản chính);

+ Căn cước/Căn cước công dân (Giấy Chứng nhận kết hôn - nếu là vợ chồng đăng ký);



- + Giấy nộp tiền đặt trước;
- + Giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật (nếu có).

Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Mỗi thửa (lô) đất tổ chức một phiên đấu giá. Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất 02 người đăng ký tham gia đấu giá.

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Giới thiệu bản thân, người có tài sản đấu giá, thư ký ghi biên bản đấu giá, 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.

- Phát số cho người tham gia đấu giá.

- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

- Điều hành việc trả giá theo quy định tại khoản 2, Điều 41, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá.

- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả đầu tiên phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả tối thiểu một bước giá (*Không giới hạn mức trả giá tối đa*).

- 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 (*mỗi lần cách nhau không quá 10 giây*) và cao hơn giá khởi điểm tối thiểu một bước giá.

4. Rút lại giá đã trả: Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá: Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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. Quy định về giá trả hợp lệ và giá trả không hợp lệ

1. Giá trả hợp lệ: Giá trả đầu tiên bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm của thửa đất cộng thêm tối thiểu một bước giá. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả tối thiểu một bước giá (*cộng thêm tối thiểu một bước giá, không giới hạn trả giá tối đa*).

2. Giá trả không hợp lệ: Giá trả đầu tiên thấp hơn giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm của thửa đất nhưng cộng thêm ít hơn một bước giá. Người trả giá sau trả giá thấp hơn hoặc bằng giá mà người trả giá trước liền kề đã trả hoặc trả cao hơn người trả giá trước liền kề đã trả nhưng cộng thêm ít hơn một bước giá.

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

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

2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

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

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản 1, 2 điều 50 Luật đấu giá tài sản.

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

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

Người tham gia đấu giá nếu vi phạm một trong các trường hợp sau:

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

2. 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.

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

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

Điều 12. Xử lý tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 11 Quy chế này (*khoản 6, Điều 39, Luật Đấu giá tài sản*).

3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, có trách nhiệm chuyển tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản (bao gồm cả tiền lãi phát sinh - nếu có) cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, buổi công bố giá.

4. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 13. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; Nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai 2024, cụ thể:

- Phòng Kinh tế xã trình Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho Phòng Kinh tế xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực VIII, Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm e, khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay, cụ thể:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay, Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

c) 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.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian 90 ngày kể từ ngày của Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi. Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm

thông báo đến Phòng Kinh tế xã trình Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

d) Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi thông báo cho Phòng Kinh tế xã về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

a) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sau khi đã nhận được thông báo của Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Kinh tế xã thực hiện các công việc quy định tại điểm a, b khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai 2024, cụ thể:

- Trình Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VIII để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

c) Bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá: Phòng Kinh tế xã chủ trì, phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Điều 14. Quy định về hủy kết quả đấu giá tài sản, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Hủy kết quả đấu giá tài sản: Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: Quy định tại điểm e, khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2025 và điểm c Khoản 2 Điều 13 Quy chế cuộc đấu giá này.

Điều 15. Những nội dung cần lưu ý

Những vấn đề, nội dung gì còn chưa rõ có liên quan đến tài sản đưa ra đấu giá và toàn bộ nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này thì đề nghị người tham gia đấu giá tài sản liên hệ trực tiếp đến Công ty trước ngày hết

hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản (Trong giờ hành chính của ngày làm việc) để được hướng dẫn và xem xét, giải quyết; sau thời gian này Công ty không có trách nhiệm xem xét, giải quyết.

Điều 16. Tổ chức thực hiện

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

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá phổ biến Quy chế cuộc đấu giá trước khi tiến hành phiên đấu giá.

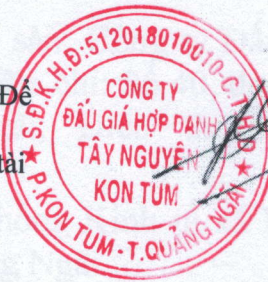
Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các quy định không được nêu tại quy chế này thì thực hiện theo các quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản có liên quan.

Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum, người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

Nơi nhận:

- Công Đấu giá tài sản quốc gia (đăng tin);
- UBND xã Ngọc Bay (để niêm yết);
- Phòng Kinh tế xã Ngọc Bay (phối hợp);
- Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum (Để niêm yết);
- Niêm yết tại Chợ Trung tâm xã Ngọc Bay - nơi có tài sản đấu giá;
- Người đăng ký tham gia đấu giá (Kèm hồ sơ);
- Lưu: VT, HS/TNKT.

GIÁM ĐỐC



Phạm Tuấn

STT	Tên tài sản đấu giá	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/tổng)	Tiền mua trước (10% giá khởi điểm)	Tiền mua bổ sung (đồng/1%)	Đợt giá tối thiểu (đồng)
1	Nhóm các thửa đất tại chợ Trung tâm xã Ngọc Bay (pháp nhân có tên là: Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum)						
01	25	400	1753	2.313.000	403.458.900	81.093.780	100.000