

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 6 năm 2024;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02/2026/HĐDVĐGTS ngày 06 tháng 8 năm 2026 giữa Phòng Kinh tế xã Ngọc Bay và Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum;

Căn cứ Văn bản số 1793/PKT-TH ngày 07 tháng 8 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Ngọc Bay (Tổ chức có tài sản đấu giá);

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. Điện thoại: 0260.385.6231.

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 đối với 19 thửa đất dự án: Khu thương mại dịch vụ kết hợp với đất kinh doanh, xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum (nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi). Với tổng diện tích là: **2.165,9 m²**, tổng giá khởi điểm là: **13.554.897.600 đồng (Mười ba tỷ, năm trăm năm mươi tư triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn, sáu trăm đồng)**. Cụ thể như sau:

TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm làm tròn lên)	Tiền mua hồ sơ (đồng/bộ)	Bước giá tối thiểu (đồng)
I	Nhóm các thửa đất đường tỉnh lộ 666							



TT	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm làm tròn lên)	Tiền mua hồ sơ (đồng/bộ)	Bước giá tối thiểu (đồng)
01	143	94	124,3	9.292.000	1.154.995.600	231.000.000	200.000	23.099.912
02	144	94	113,8	9.292.000	1.057.429.600	212.000.000	200.000	21.148.592
03	151	94	99	9.292.000	919.908.000	184.000.000	100.000	18.398.160
04	152	94	99	9.292.000	919.908.000	184.000.000	100.000	18.398.160
05	154	94	114,2	9.292.000	1.061.146.400	213.000.000	200.000	21.222.928
II	Nhóm các thửa đất đường quy hoạch							
06	128	94	111	5.225.000	579.975.000	116.000.000	100.000	11.599.500
07	129	94	110,9	5.225.000	579.452.500	116.000.000	100.000	11.589.040
08	131	94	113,6	5.225.000	593.560.000	119.000.000	100.000	11.871.200
09	132	94	117	5.225.000	611.325.000	123.000.000	100.000	12.226.500
10	133	94	123,5	5.225.000	645.287.500	130.000.000	100.000	12.905.750
11	135	94	119,1	5.225.000	622.297.500	125.000.000	100.000	12.445.950
12	136	94	119,2	5.225.000	622.820.000	125.000.000	100.000	12.456.400
13	137	94	119	5.225.000	621.775.000	125.000.000	100.000	12.435.500
14	138	94	118,8	5.225.000	620.730.000	125.000.000	100.000	12.414.600
15	140	94	111,1	5.225.000	580.497.500	117.000.000	100.000	11.609.950
16	141	94	111,2	5.225.000	581.020.000	117.000.000	100.000	11.620.400
17	142	94	111,3	5.225.000	581.542.500	117.000.000	100.000	11.630.850
18	145	94	111,4	5.225.000	582.065.000	117.000.000	100.000	11.641.300
19	153	94	118,5	5.225.000	619.162.500	124.000.000	100.000	12.383.250

- 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/loại 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: Xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum (nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi).
- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Khu đất đấu giá: Khu thương mại dịch vụ kết hợp với đất kinh doanh, xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum *(nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi)*.

- Nguồn gốc đất: Được Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum cũ bàn giao về cho Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay quản lý để tiếp tục thực hiện tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định sau khi thực hiện chính quyền hai cấp và sát nhập tỉnh.

- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư đồng bộ với hệ thống đường giao thông, điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước chung với khu vực *(các lô đất đã được san nền; xung quanh khu đất tiếp giáp công trình hạ tầng, kỹ thuật khu chợ như: Nhà vòm, khu vệ sinh tại Khu thương mại, dịch vụ kết hợp đất ở thôn Kon Rơ Bang 1, xã Ngọc Bay)*.

- Điều kiện xây dựng: Theo Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Tây suối Đắk Tod Rech, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

2. Các văn bản liên quan đến tài sản đấu giá 19 thửa đất

- Quyết định số 529/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu thương mại dịch vụ kết hợp với đất kinh doanh, xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum *(nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi)*;

- Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2026 của Chủ tịch 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 19 thửa đất dự án: Dự án khu thương mại dịch vụ kết hợp với đất kinh doanh, xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum *(nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi)*;

- Quyết định số 668/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 19 thửa đất dự án: Khu thương mại dịch vụ kết hợp với đất kinh doanh, xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum *(nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi)*;

- Trích lục bản đồ địa chính: 19 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 25/8/2026 đến hết ngày 28/8/2026 *(trong giờ hành chính)*.

2. Địa điểm: Tại các thửa đất đấu giá, Xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum *(nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi)*.

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

1. Thời gian, địa điểm, xem 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; Điện thoại: 0260.385.6231). Từ ngày ban hành Quy chế cuộc đấu giá này đến 17 giờ 00 phút ngày **08/9/2026** (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 **09/9/2026** (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 **09/9/2026** (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 09/9/2026. 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 09/9/2026).

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 tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 94, xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi).

- 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 ủy 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

1. Thời gian: Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 14/9/2026 (Thứ 2).

2. Địa điểm: 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 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: Các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 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:

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

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và cam kết sử dụng đất đúng mục đích đấu giá và xây dựng nhà ở theo 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);

+ Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm theo bản chính để đối chiếu đối với các loại giấy tờ sau: Căn cước/Căn cước công dân, Hộ chiếu, 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 bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (không giới hạn vòng trả giá).

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 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. Bước giá được quy định tại Điều 2 Quy chế cuộc đấu giá này là áp dụng cho cả phiên đấu 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.

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu.

- Điều hành việc trả giá theo quy định tại khoản 2, Điều 42, 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:

- 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 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 của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần 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 tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

- 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.

4. Số vòng đấu giá: Không giới hạn vòng trả giá.

- Thời gian ghi phiếu trả giá là 05 phút/01 vòng bỏ phiếu.

- Lưu ý: Trong trường hợp từ vòng đấu giá thứ 02 trở đi nếu:

+ Không có ai trả giá thì đấu giá viên điều hành phiên đấu giá xem lại vòng đấu giá liền kề trước đó người nào trả giá cao nhất (hợp lệ) thì người đó trúng đấu giá.

+ Có 01 (một) người trả giá hợp lệ thì người đó trúng đấu giá.

5. Rút lại giá đã trả: Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 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.

6. 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 cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá; phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá

- Cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá: Tại phiên đấu giá người tham gia đấu giá điền các thông tin, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình, ký và ghi rõ họ tên trong phiếu trả giá. Thời gian ghi phiếu trả giá là 05 phút/01 vòng bỏ phiếu; hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá phải trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu.

- Phiếu trả giá hợp lệ: Phiếu trả giá do Công ty phát ra; phiếu trả giá thấp nhất bằng giá khởi điểm cộng thêm tối thiểu một bước giá; phiếu trả giá phải trả bằng số và bằng chữ phải thống nhất, trong trường hợp có khác nhau thì đấu giá viên căn cứ bằng chữ; phiếu trả giá không được sửa chữa, tẩy xóa; phiếu trả giá ghi đơn vị tiền tệ là Việt Nam đồng.

- Phiếu trả giá không hợp lệ: Phiếu trả giá không do Công ty phát ra; phiếu trả giá photocopy; phiếu không trả giá; phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm; phiếu trả giá bằng giá khởi điểm; phiếu trả giá có giá trả bằng giá khởi điểm cộng thêm ít hơn một bước giá; phiếu trả giá ghi thông tin không trùng khớp với phiếu đăng ký tham gia đấu giá; phiếu trả giá có giá trả bằng số và bằng chữ không nhất và trả bằng chữ bị sai; phiếu không ký tên và không ghi rõ họ tên.

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 và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; 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:

a) Phòng Kinh tế xã lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay 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, Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: 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 điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, 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 trong thời gian 90 ngày kể từ ngày thông báo của Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi *(theo điểm a, b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế)*.

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 theo quy định tại thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt *(tại điểm b)*, Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm thông báo đến Phòng kinh tế xã trình Chủ tịch 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. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất.

e) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ theo thông báo của Thuế cơ sở 7, tỉnh Quảng Ngãi.

Thời hạn nộp lệ phí trước bạ chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo *(theo quy định tại khoản 8 Điều 18 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế)*.

3. 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:

010.0
S.TY
HỘ P.Đ
GUYỄN
N.T.Đ
1.1.0

a) Trình Chủ tịch 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.

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

4. Bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai 2024, cụ thể:

Phòng kinh tế xã chủ trì, phối hợp với Đơn vị tư vấn đo đạc và 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 529/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Bay Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu thương mại dịch vụ kết hợp với đất kinh doanh, xã Vĩnh Quang, thành phố Kon Tum (*nay thuộc địa bàn xã Ngọc Bay, tỉnh Quảng Ngãi*).

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 (niêm yết);
- Công ty Đấu giá hợp danh Tây Nguyên Kon Tum/Nơi tổ chức phiên đấu giá (niêm yết);
- Niêm yết tại nơi có tài sản đấu giá;
- Người đăng ký tham gia đấu giá (Kèm hồ sơ);
- Lưu: VT, HS/TNKT.

GIÁM ĐỐC



Phạm Tuấn

