

QUY CHẾ PHIÊN ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
V/v đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn
Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai

I - CĂN CỨ PHÁP LÝ

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH5 ngày 18/01/2024;

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 37/2016/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết 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 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

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 bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai 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 hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản và 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 quyết định ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Ia Kring và phường Diên Hồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Văn bản số 61/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026 của UBND phường Diên Hồng về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại, 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai;

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

Căn cứ Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng;

Căn cứ Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 15/05/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Quyết định số 3153/QĐ- UBND ngày 27/07/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Quyết định 3209/QĐ-UBND ngày 31/07/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 1768/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 08/8/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai về việc góp ý Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai;

Sau khi thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, Doanh nghiệp Đấu giá tư nhân Đại Phát ban hành Quy chế đấu giá tài sản, gồm các nội dung sau:

II - NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tài sản đấu giá, mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất, thời hạn hoạt động của dự án, giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, quy mô dự án, hiện trạng, tiến độ thực hiện dự án và các yêu cầu khác đối với nhà đầu tư.

1.1. Vị trí: 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất an ninh;
- Phía Tây Bắc: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ và khu đô thị FLC HillTop Gia Lai;

- Phía Nam và Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng.

1.2. Diện tích: 14.817,1m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được UBND phường Diên Hồng chấp thuận tại Văn bản số 61/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026 về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại, 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

1.4. Quy mô:

Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích phù hợp quy hoạch	14.797,0	99,9
I	Đất xây dựng công trình	7.857,5	53,0
	- Diện tích đất xây dựng công trình chính	5.780,9	39,0
	- Diện tích đất xây dựng bãi đỗ xe phụ trợ	2.076,6	14,0
II	Đất giao thông, sân bãi nội bộ và tường bao	6.939,3	46,8
B	Diện tích đường Nguyễn Văn Cừ (lộ giới 35 mét)	20,1	0,1
TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT (A+B) (*)		14.817,1	100
(*) Theo ranh giới của trích lục bả đồ thửa đất số 250, tờ bản đồ số 27 tại đường Nguyễn Văn Cừ, phường Ia Kring (theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố Pleiku lập ngày 07/3/2019)			

Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 14.817,1m². Mật độ xây dựng tối đa 53,1%. Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa 1,95. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 33.057,7m², công trình có quy mô tối thiểu 2 tầng và tối đa 5 tầng.

Quy mô phục vụ của dự án dự kiến khoảng 3.000 khách hàng mỗi ngày, phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND phường Diên Hồng chấp thuận tại Văn bản số 61/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026. Dự án Trung tâm thương mại diện tích sàn kinh doanh khoảng 28.904,5m² là Trung tâm thương mại hạng III, có các hạng mục công trình đảm bảo các phân khu chức năng tương ứng tiêu chuẩn quy định tại Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24/9/2004 của Bộ Thương mại (nay là Bộ Công Thương) về việc ban hành quy chế siêu thị, trung tâm thương mại.

Dự án dự kiến cung cấp các sản phẩm, tiện ích về thương mại - dịch vụ như khu siêu thị; khu trung tâm mua sắm; khu kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng; khu vui chơi, giải trí; rạp chiếu phim; khu kho; khu văn phòng điều hành; khu lưu trữ lạnh và các hạng mục kỹ thuật khác,...

Quy mô kiến trúc xây dựng

BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC				
Stt	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QHPK	Chỉ tiêu quy hoạch	Đơn vị
I	Diện tích toàn khu đất	14.817,1	14.817,1	m²
II	Diện tích phù hợp quy hoạch	14.797,0	14.797,0	m²
1	Diện tích xây dựng	≤ 9.924,7	≤ 7.857,5	m²
	Diện tích xây dựng công trình chính		≤ 5.780,9	m ²
	Diện tích xây dựng bãi đỗ xe phụ trợ		≤ 2.076,6	m ²
2	Diện tích sàn xây dựng	≤ 178.644,0	≤ 33.057,7	m²
	Diện tích sàn công trình chính		≤ 28.904,5	m ²
	Diện tích sàn bãi đỗ xe phụ trợ		≤ 4.153,2	m ²
3	Tầng cao xây dựng	≤ 18	2 - 5	Tầng
	Tầng cao xây dựng công trình chính		2 - 5	Tầng
	Tầng cao xây dựng bãi đỗ xe phụ trợ		≤ 2	Tầng
4	Mật độ xây dựng	≤ 68	≤ 53,1	%
5	Hệ số sử dụng đất toàn khu	≤ 12,24	≤ 1,95	Lần

1.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai hoàn thiện dự án, đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt và các quy định hiện hành khác.

1.6. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đất trống, hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý.

1.7. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trong vòng 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện công trình và đưa vào khai thác.

1.8. Các yêu cầu khác đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm:

- Trong quá trình thực hiện dự án, Nhà đầu tư phối hợp các đơn vị liên quan xem xét, kiểm tra chi tiết các giải pháp kỹ thuật, phương án đấu nối hạ tầng và các nội dung chuyên ngành có liên quan.

- Trường hợp có phát sinh thu hồi khoáng sản trong phạm vi thực hiện dự án, đề nghị nhà đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi khoáng sản theo quy định của Luật Địa chất và khoáng sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

- Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư, khi triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo các nội dung theo quy định có liên quan.

2. Mục đích sử dụng đất, hình thức cho thuê đất, thời hạn cho thuê đất dự án:

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ (xây dựng dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ).

2.2. Hình thức cho thuê đất, thời hạn cho thuê đất:

- Đối với diện tích 14.797,0m²: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn cho thuê đất là 50 năm.

- Đối với diện tích đất thuộc đường Nguyễn Văn Cừ, lộ giới 35m, diện tích 20,1m²: Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà đầu tư thực hiện theo mục 1.4, Khoản 1 Điều này.

3. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 84.342.367.308 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi bốn tỷ ba trăm bốn mươi hai triệu ba trăm sáu mươi bảy ngàn ba trăm lẻ tám đồng*) theo Quyết định số 3153/QĐ- UBND ngày 27/07/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

4. Tiền đặt trước: 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất và tài sản trên đất, khu đất tính theo giá khởi điểm tương ứng với số tiền là: **16.868.473.462 đồng** (*Bằng chữ: Mười sáu tỷ tám trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi ba ngàn bốn trăm sáu mươi hai đồng*).

5. Tiền mua hồ sơ đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về 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. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các nhà đầu tư khi đăng

ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

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

1. Nguồn gốc: Quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu Nhà nước.

2. Tình trạng pháp lý của tài sản: Theo các Quyết định:

+ Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Ia Kring và phường Diên Hồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Văn bản số 61/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026 của UBND phường Diên Hồng về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại, 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai;

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

+ Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng;

+ Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 15/05/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

+ Quyết định số 3153/QĐ- UBND ngày 27/07/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

+ Quyết định 3209/QĐ-UBND ngày 31/07/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

+ Một số văn bản, quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá.

Điều 3. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:

Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Tổng vốn đầu tư của dự án: **511.500.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm mười một tỷ, năm trăm triệu đồng).

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

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

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định căn cứ vào:

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

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp.

+ Trường hợp nhà đầu tư là cá nhân thì vốn chủ sở hữu được xác định bằng số dư tài khoản ngân hàng.

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

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

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

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

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

b) Nhà đầu tư phải cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (áp dụng đối với tổ chức).

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

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

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

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

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

h) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024.

3. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Đối tượng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá; sau khi đạt kết quả sơ tuyển do các đại diện cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ năng lực nhà đầu tư thì nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

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

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

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

Đối với cá nhân tham gia đấu giá: Phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

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

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

b) 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;

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;

e) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với các loại tài sản đó.

5. Hành vi nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây (theo Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản):

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

b) 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;

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

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

e) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

f) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

g) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá

Kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến trước ngày mở phiên đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát và thực trạng tại khu đất nói trên.

Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Người có tài sản đấu giá và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ năng lực điều kiện của Nhà đầu tư mời tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1)

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hai (02) bộ hồ sơ năng lực được niêm phong cho Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát trong giờ hành chính, kể từ **08 giờ 00 phút ngày 10/08/2026 đến 16 giờ 00 phút ngày 25/08/2026**, tại địa chỉ: Số 239A Duy Tân, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Người mua và nộp hồ sơ tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền trừ trường hợp người mua và nộp hồ sơ là người đại diện theo pháp luật.

- Thời gian, địa điểm thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1):

Việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) vào thùng phiếu theo quy định, chậm nhất **16 giờ 00 phút ngày 09/09/2026**, tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát, địa chỉ: Số 239A Duy Tân, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai (Phiếu trả giá được bỏ trực tiếp vào thùng phiếu);

- Nếu Hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá không đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá hoặc Nhà đầu tư không nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá nhưng nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này thì không được tham gia đấu giá;

- Trường hợp Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này. Sau khi Hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá thì Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát theo quy định của Luật đấu giá tài sản hiện hành và được quy định cụ thể tại Điều 6 của Quy chế này.

Điều 6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước

Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt (đủ điều kiện năng lực tham gia đấu giá) thì tiếp tục hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá là nộp tiền đặt trước là: **16.868.473.462 đồng** (*Bằng chữ: Mười sáu tỷ tám trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi ba ngàn bốn trăm sáu mươi hai đồng*) trước ngày mở phiên đấu giá, nhưng phải chậm nhất đến **16 giờ 00 phút ngày 10/09/2026**, vào tài khoản của **Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát** tại Ngân hàng, TK số: **119002866956** tại **Vietinbank chi nhánh Gia Lai**.

Và nộp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát (Không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh Ngân hàng).

*** Khi tham gia đấu giá, Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá còn phải đảm bảo các quy định sau:**

- Hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá gián tiếp phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người có thẩm quyền đại diện tổ chức tham gia đấu giá tại các

mép của phong bì và được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát, địa chỉ: Số 239A Duy Tân, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai;

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát phát hành, trong đó quy định về quyền sử dụng đất đấu giá, họ tên và Căn cước công dân/căn cước, hộ chiếu hoặc giấy tờ tùy thân của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, giá khởi điểm, giá trả và giá trả phải được viết bằng số, bằng chữ, đơn vị tính VNĐ, ghi đầy đủ ngày, tháng, năm kể cả họ, tên cũng như chữ ký của Nhà đầu tư tham gia trả giá bằng mực bút bi màu xanh thông thường, không tẩy xóa; trường hợp viết nhầm thì xin tờ phiếu trả giá khác để viết lại cho phù hợp nhưng phải đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá theo quy định. Giá trả phải bằng giá khởi điểm cộng ít nhất một bước giá;

- Tại vòng bỏ phiếu trả giá trực tiếp tại phiên đấu giá thì Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát tờ phiếu trả giá và ghi đầy đủ nội dung của tờ phiếu trả giá này kể cả ký ghi rõ họ và tên. Nếu tờ phiếu trả giá ghi không đủ nội dung quy định trong tờ phiếu và không đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá hai (02) phút theo quy định thì được coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được tiếp tục tham gia đấu giá ở những vòng tiếp theo;

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện Quy chế đấu giá tài sản nói trên do Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Ngoài ra, Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm trong thông báo, niêm yết công khai tài sản đấu giá và mang theo giấy CCCD/CC hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá. Ngồi đúng vị trí sắp xếp, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Nhà đầu tư có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá theo quy định;

+ Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá; không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá; Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc, liên kết, thông đồng dìm giá giữa những Nhà đầu tư tham gia đấu giá trong quá trình đấu giá. Không tranh luận với đấu giá viên những trường hợp ngoài phạm vi đấu giá.

Điều 7. Phương thức, hình thức đấu giá; thời gian trả giá và bước giá; địa điểm tổ chức đấu giá, quy định về trúng đấu giá, biên bản đấu giá và giám sát phiên đấu giá

1. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

2. 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 theo phương thức trả giá lên (theo Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 15/05/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về

việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.) và thực hiện theo trình tự sau:

Bước 1: Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Theo khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Phiếu trả giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của Nhà đầu tư trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.

Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp, cụ thể:

- Vòng đấu giá thứ 1 (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp):

+ Khi đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và các nội dung khác theo quy chế phiên đấu giá;

+ Tại vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp của phiên đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp và giá trả phải là giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá và phải trả tròn bước giá;

+ Phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của Nhà đầu tư trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu;

+ Tại buổi công bố giá đã trả của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách các Nhà đầu tư tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Nhà đầu tư tham gia đấu giá; Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư 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. Sau đó, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá và tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá và công bố phiếu có giá trả cao nhất của vòng này và chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo, đồng thời tiếp tục mời các Nhà đầu tư tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá);

+ Tại buổi công bố giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1), Đấu giá viên tổ chức đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến

phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá. Trường hợp có số lượng phiếu trả giá ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất của vòng trước liền kề.

Bước 2: Hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

Trình tự đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo khoản 1, khoản 2 Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

- **Vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:**

Giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi đầy đủ thông tin trong phiếu trả giá và giá muốn trả vào phiếu của mình nhưng giá trả phải là giá khởi điểm của vòng thứ 02 (giá cao nhất của vòng trước liền kề) cộng ít nhất một bước giá. Hết thời gian ghi phiếu hai (02) phút, đấu giá viên yêu cầu Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất của vòng bỏ phiếu trả giá đó và đề nghị Nhà đầu tư tham gia đấu giá tiếp tục bỏ phiếu 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;

+ Trường hợp có từ hai Nhà đầu tư trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những Nhà đầu tư cùng trả giá cao nhất để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá. Nếu có Nhà đầu tư trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá;

+ Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có Nhà đầu tư tham gia đấu giá thì Nhà đầu tư có phiếu hoặc giá trả cao nhất của vòng trước liền kề là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn Nhà đầu tư tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố Nhà đầu tư trả giá cao nhất và công bố Nhà đầu tư đó là người trúng đấu giá.

3. Bước giá và thời gian mỗi lần trả giá:

- Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá đấu giá

bằng 2% giá khởi điểm của khu đất, bước giá là **1.686.847.346** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi bảy ngàn ba trăm bốn mươi sáu đồng*);

- Khi tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n > 0$ và là số nguyên);

- Thời gian bỏ phiếu trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ hai (02) trở đi là hai (02) phút. Những phiếu trả giá quá hai (02) phút xem như bỏ tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo. Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã ghi "bỏ" hoặc gạch chéo, bỏ trống thì không được tham gia đấu giá ở vòng đấu giá sau.

4. Quy định về trúng đấu giá:

Sau khi thực hiện hình thức đấu giá nêu trên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá có giá trả cao nhất hoặc Nhà đầu tư tham gia đấu giá có kết quả bốc thăm "trúng đấu giá" là Nhà đầu tư trúng đấu giá mua tài sản.

5. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **14 giờ 00 phút, ngày 12/09/2026**. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Hội trường Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai - Số 210 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

6. Biên bản đấu giá: Kết thúc phiên đấu giá, toàn bộ diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá và có đầy đủ chữ ký của người ghi biên bản, người điều hành phiên đấu giá, đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá và đại diện các Sở, Ban ngành tham dự.

7. Giám sát: Trong quá trình đấu giá, Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát cùng Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các Sở, Ban ngành tham dự trực tiếp giám sát phiên đấu giá. Kết thúc phiên đấu giá phải ký vào biên bản đấu giá.

Điều 8. Quy định về bảo mật

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được niêm phong trước khi nộp tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát. Phiếu trả giá được bỏ vào phong bì do Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát cung cấp (đã phủ chất bảo mật), dán, niêm phong, có chữ ký tại các mép phong bì của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và phiếu trả giá được bỏ vào thùng nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát. Thùng nộp hồ sơ được kiểm tra trước khi khóa bảo quản và dán niêm phong theo quy định, đồng thời bảo mật thông tin Nhà đầu tư tham gia đấu giá;

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai cùng đại diện Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng và Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát tiến hành niêm phong thùng bỏ phiếu trả giá theo quy định;

- Tại phiên đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai cùng đại diện các Sở được mời tham gia giám sát gồm: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường,

Sở Tư pháp, Sở Xây dựng cùng các ngành liên quan (nếu có), phối hợp với đại diện Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát kiểm tra và mở niêm phong, lập danh sách Nhà đầu tư tham gia đấu giá;

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

Điều 9. Phiên đấu giá không thành

Khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện người có tài sản đấu giá và cơ quan có liên quan tham dự phiên đấu giá cũng như Nhà đầu tư tham gia đấu giá cùng kiểm tra việc niêm phong thùng phiếu trả giá và phiếu trả giá của những Nhà đầu tư tham gia đấu giá mà không có Nhà đầu tư nào bỏ phiếu trả giá, cũng như giá trả thấp hơn giá khởi điểm thì phiên đấu giá không thành và các trường hợp không thành khác theo quy định pháp luật.

* Các trường hợp đấu giá không thành theo Điều 52 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá;
- Tất cả những Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
- Tại phiên đấu giá không có Nhà đầu tư trả giá hoặc không có Nhà đầu tư chấp nhận giá.
- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;
- Nhà đầu tư trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản;
- Nhà đầu tư đã trả giá rút lại giá đã trả, Nhà đầu tư đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo Điều 50 Luật đấu giá tài sản mà không có Nhà đầu tư trả giá tiếp;
- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá, quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản;
- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một Nhà đầu tư tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều Nhà đầu tư tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một Nhà đầu tư trả giá hoặc có nhiều Nhà đầu tư trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2a Điều 49 của Luật đấu giá tài sản.

Điều 10. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận và từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

Tại phiên đấu giá nếu Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của Nhà đầu tư trả giá liền kề. Nhà đầu tư tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá Nhà đầu tư này từ chối kết quả trúng đấu giá thì Nhà đầu tư trả giá liền kề là Nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá và Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc Nhà đầu tư trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 11. Xử lý tiền đặt trước của Nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại khoản 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 2 Điều này.

Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát 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.

2. Nhà đầu tư tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại Luật đấu giá tài sản hiện hành và Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai, như sau:

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, như sau: 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; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là Nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai Nhà đầu tư tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản; Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là Nhà đầu

tư tham gia đấu giá đối với tài sản đó; Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là Nhà đầu tư tham gia đấu giá đối với tài sản đó; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản số: 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

Điều 12. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá 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 của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Sở Nông nghiệp và Môi trường để làm 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 nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá.

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối

với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp khi bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng $(=)$ giá đất trúng đấu giá nhân $(\times)$ với phần diện tích tăng hoặc giảm

Điều 13. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan thuế về việc nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy chế này, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Đối với trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy chế này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b, mục 2.2, khoản 2 Điều 3 Quy chế này thì Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung: Thời hạn hoàn trả tiền cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền).

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

3. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án trên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá 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; hình thức xử lý vi phạm và thời hiệu xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26

Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 14. Trách nhiệm của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát, Đấu giá viên và Nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Đối với Doanh nghiệp: Doanh nghiệp thực hiện việc tổ chức đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản hiện hành và có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát ban hành, niêm yết và công khai tại trụ sở.

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

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

3. Đối với Nhà đầu tư tham gia đấu giá: Nhà đầu tư tham gia đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát ban hành và chịu trách nhiệm về việc tự nguyện tham gia đấu giá tài sản của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

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

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

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

3. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc Ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai cùng một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá.

4. Đối với các nội dung chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá liên hệ với Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết.

Điều 16. Điều khoản thi hành

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

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh đến Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai;
- Website ĐGTS;
- Niêm yết theo quy định;
- Lưu HS - DNĐGTNĐP.



GIÁM ĐỐC

Trương Thái Tú Lam

