CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH THIÊN LONG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 438/QC-TL	*Khánh Hòa, ngày 05 tháng 11 năm 2026.*

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định có liên quan;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá Quyền sử dụng đất số: 174/HĐĐG-TL ký ngày 05/11/2026 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long và Phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị phường Ninh Hòa.

Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long (sau đây gọi tắt là Công ty) ban hành Quy chế đấu giá để thực hiện trong cuộc đấu giá do Công ty tổ chức với các nội dung sau:

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản; đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản tại Điều 4 của Quy chế này.

Điều 2: Đối tượng áp dụng:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: gồm toàn bộ nhân viên Công ty, Đấu giá viên phụ trách hồ sơ và điều hành phiên đấu giá;

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá;

- Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 3: Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

2. Đấu giá tài sản là hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật Đấu giá.

3. Giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

4. Người có tài sản đấu giá là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

5. Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

6. Người tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

8. Phương thức trả giá lên là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

9. Tài sản đấu giá là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

10. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản là Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long. Địa chỉ: 15A đường Trần Khánh Dư, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

11. Ngày làm việc là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định.

Điều 4: Tài sản đấu giá, đặc điểm tài sản, giá khởi điểm, cơ sơ pháp lý tài sản

1. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với Điểm trường TDP Đại Cát 1, tại thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 103 phường Ninh Hòa thuộc TDP Đại Cát 1, phường Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 1411-2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Hòa xác lập ngày 12/10/2026.

2. Đặc điểm của lô đất:

2.1 Vị trí lô đất: lô đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: tiếp giáp nhà Văn hóa TDP Đại Cát 1;

- Phía Nam: tiếp giáp đường bê tông và khu dân cư;

- Phía Đông: tiếp giáp đường bê tông và khu dân cư;

- Phía Tây: tiếp giáp khu dân cư hiện hữu.

2.2. Diện tích lô đất: 1.815,3m2 (trong đó có 33,2m2 quy hoạch đất giao thông, không công nhận quyền sử dụng đất).

- Diện tích đất đấu giá: 1.782,1m2 (sau khi trừ quy hoạch đất giao thông).

2.3. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

2.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất

- Hiện trạng lô đất: Nằm trong khu dân cư, tiếp giáp 02 đường giao thông, có hệ thống cấp điện, cấp nước hoàn chỉnh tại khu vực.

- Không có tài sản gắn liền với đất.

2.5. Quy hoạch

- Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở đô thị;

- Theo điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 thì thửa đất thuộc quy hoạch khu đất đơn vị ở;

- Theo quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu Đô thị phía đông cao tốc Vân

Phong – Nha Trang (Phân khu A5) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 20/01/2026 thì thửa đất thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở.

2.6. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

3. Giá khởi điểm: 993.400.000 đồng *(Bằng chữ: Chín trăm chín mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng chẵn)*. Trong đó, giá khởi điểm chưa bao gồm thuế và các loại phí, lệ phí khác theo quy định pháp luật.

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

4.1 Nguồn gốc: đất có nguồn gốc từ các cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn phường Ninh Hòa được UBND tỉnh chuyển giao về địa phương quản lý, sử dụng theo Công văn số 5885/UBND-XDNĐ ngày 02/5/2026 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phương án khai thác đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư được giao quản lý, khai thác; được UBND phường Ninh Hòa giao Trung tâm Dịch vụ, sự nghiệp công phường Ninh Hòa, quản lý, khai thác các cơ sở nhà đất dôi dư thuộc phạm vi quản lý của UBND phường theo Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND phường và thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất theo Công văn số 7352/UBND-XDNĐ ngày 07/6/2026 của UBND tỉnh về việc triển khai xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư và xây dựng kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026; Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 của UBND phường Ninh Hòa về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với Điểm trường TDP Đại Cát 1 tại thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 103 phường Ninh Hòa.

4.2 Giấy tờ pháp lý:

- Quyết định số 3094/QĐ-UBND ngày 07/10/2026 của UBND phường Ninh Hòa về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với Điểm trường TDP Đại Cát 1 tại thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 103 phường Ninh Hòa;

- Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2026 của UBND phường Ninh Hòa về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với Điểm trường TDP Đại Cát 1 tại thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 103 phường Ninh Hòa;

- Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2026 của UBND phường Ninh Hòa về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với Điểm trường TDP Đại Cát 1 tại thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 103 phường Ninh Hòa;

- Căn cứ Quyết định số 3289/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2026 của UBND phường Ninh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định số 3094/QĐ-UBND ngày 07/10/2026 của UBND phường Ninh Hòa;

- Theo Mảnh trích đo địa chính số 1411-2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Hòa thiết lập ngày 12/10/2026.

Điều 5: Thời gian địa điểm xem tài sản đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá; Tiền bán hồ sơ; Bước giá; Tiền đặt trước; Hình

thức, Phương thức đấu giá:

1. Thời gian, đia điểm xem tài sản đấu giá: từ ngày 16/11/2026 đến ngày 18/11/2026 (trong giờ hành chính) tại thửa tại thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 103 phường Ninh Hòa thuộc TDP Đại Cát 1, phường Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (giáp với nhà Sinh hoạt cộng đồng TDP Đại Cát 1).

Người đăng ký tham gia đấu giá mặc nhiên là đã được xem tài sản và chấp nhận về số lượng, chất lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng cũng như chấp nhận mọi rủi ro tìm ẩn của việc mua tài sản đấu giá.

2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: từ 07 giờ 00 phút ngày 06/11/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 23/11/2026.

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: từ 07 giờ 00 phút ngày 06/11/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 23/11/2026.

4. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: tại Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long, địa chỉ: 15A đường Trần Khánh Dư, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

5. Thời gian; địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 27/11/2026 (do ngày 24/11/2026 nghỉ lễ Ngày Văn hóa Việt Nam) tại Hội trường Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Ninh Hòa; địa chỉ: số 05 đường Nguyễn Huệ, phường Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa..

6. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 100.000 đồng/hồ sơ

7. Tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước để tham gia đấu giá vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long. Số tài khoản: 18283868 tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - CN Khánh Hòa. Cụ thể: **397.000.000 đồng** *(Ba trăm, chín mươi bảy triệu đồng)*. Thời gian đóng tiền đặt trước: từ 07 giờ 00 phút ngày 06/11/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 23/11/2026..

8. Hình thức, Phương thức đấu giá: đấu giá trực tiếp bằng lời nói theo phương thức trả giá lên.

9. Bước giá: 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)*

Điều 6. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá

Cá nhân (sau đây gọi là người) trong nước thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Những người có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; có đủ năng lực tài chính và khả năng thanh toán đối với tài sản tham gia đấu giá.

Điều 7. Các đối tượng không được tham gia đấu giá

- 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 tại Công ty; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá và người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

- Người có vợ hoặc chồng đã đăng ký tham gia đấu giá tài sản. Trong trường hợp tài sản có hai người đăng ký tham gia đấu giá, mà một trong hai người này là chồng hoặc vợ hoặc con ruột hoặc anh chị em ruột thì một trong hai người này cũng không được tham gia đấu giá.

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

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Điều kiện tham gia đấu giá:

a) Thuộc đối tượng được tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất ở theo quy định:

- Đối tượng được tham gia đấu giá là các hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai 2024;

- Có khả năng tài chính, sử dụng đất đúng quy hoạch xây dựng, chấp hành tốt pháp luật về đất đai; thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

b) Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ cho tổ chức đấu giá theo thời hạn đã được niêm yết, thông báo công khai.

c) Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước trong thời hạn quy định;

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

đ) Đối với cá nhân tham gia đấu giá phải là người đứng tên đăng ký đấu giá, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng hoặc UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó thì không được tham gia đấu giá. Hồ sơ khách hàng tham gia đấu giá gồm:

b) Đối với cá nhân: phải là người đứng tên trong đơn đăng ký đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật (kèm theo bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước), nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá (kèm theo bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước của người được ủy quyền). Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng chứng thực theo quy định.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá khách hàng phải nộp bao gồm:

- Phiếu Đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long phát hành (bản gốc);

- Chứng từ nộp tiền đặt trước (bản Photo, nộp qua Ngân hàng);

- Bản photo CCCD mức độ 2 (có VNeID để đối chiếu);

c) Hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá là những hồ sơ thiếu một trong các loại giấy tờ quy định nêu trên hoặc nội dung thông tin một trong các loại giấy tờ sai quy định như: Giấy nộp tiền đặt trước có giá trị nhỏ hơn số tiền đặt trước đã quy

định của lô đất; Thông tin trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá sai lệch so với các giấy tờ khác như: CCCD; Giấy nộp tiền đặt trước v.v...

Điều 9. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

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 sửa đổi, bổ sung năm 2024) :

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;

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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;

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

Điều 10. Những trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

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

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

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

* Tiền đặt trước quy định tại Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Thủ tục đăng ký tham gia đấu giá

1. Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải đọc, điền đầy đủ các thông tin liên quan, ký và ghi rõ tên mình vào Phiếu Đăng ký tham gia đấu giá tài sản do Công

ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long phát hành kèm theo các loại giấy tờ quy định tại Điều 8 Quy chế này;

2. Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải tự mình hoặc ủy quyền cho người khác bằng văn bản theo quy định của pháp luật, không chấp nhận việc đăng ký thay, nộp thay nếu không có ủy quyền. Việc ủy quyền đối với cá nhân phải có công chứng,

3. Người đăng ký tham gia đấu giá mua hồ sơ tham gia đấu giá đúng thời hạn, được nhân viên bán hồ sơ hướng dẫn điền hồ sơ và đóng khoản tiền đặt trước theo quy định. ***Không chấp nhận việc khách hàng tự động đóng tiền đặt trước mà chưa mua hồ sơ tham gia đấu giá.***

4. Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký đấu giá nhưng không trực tiếp tham gia đấu giá, nếu ủy quyền cho người khác thay mình tham gia cuộc đấu giá thì việc ủy quyền phải thực hiện đúng quy định của pháp luật, chứng nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và chỉ ủy quyền một lần ghi rõ ủy quyền tham gia đấu giá tài sản nào, thời gian tham dự phiên đấu giá, giấy ủy quyền được lưu trong hồ sơ tham gia đấu giá.

Các loại giấy tờ trên phải nộp vào thời gian trước giờ của ngày làm việc mà theo thông báo đấu giá của Công ty là thời gian hết hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 12. Nghĩa vụ tài chính của người đăng ký tham gia đấu giá

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 6 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính. Cụ thể: 100.000 đồng/hồ sơ. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là khoản tiền không hoàn trả cho người tham gia đấu giá.

2. Tiền đặt trước: Khách hàng nộp khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty tại Ngân hàng, sau khi nhân viên của Công ty kiểm tra tính hợp pháp theo qui định của pháp luật về hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá và giới thiệu người đăng ký tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá đóng tiền đặt trước: từ 07 giờ 00 phút ngày 06/11/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 23/11/2026.

*Lưu ý: Nộp đúng số tiền đặt trước theo thông báo của Công ty. Tiền đặt trước là tiền mặt hoặc phải được trích từ tài khoản của người tham gia đấu giá để nộp. Các khách hàng không thực hiện chuyển khoản từ tài khoản của người tham gia đấu giá thì không hợp lệ.

3. Khoản tiền đặt trước này được sử dụng như sau:

- Cộng vào tiền trúng đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá được trả lại số tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (trừ trường hợp quy định tại Điều 10 của Quy chế này).

- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long.

- Số tài khoản: 18283868 tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - CN Khánh Hòa,

Nội dung: ví dụ; Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1173, tờ bản đồ số 103 phường Ninh Hòa.

Điều 13 . Những trường hợp không tổ chức đấu giá

- Công ty không tổ chức cuộc đấu giá và hoàn trả lại tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ cho người tham gia đấu giá (không hoàn trả hồ sơ tham gia đấu giá) trong trường hợp: trước ngày tổ chức cuộc đấu giá, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có văn bản yêu cầu dừng việc tổ chức cuộc đấu giá.

- Điều kiện tổ chức phiên đấu giá Quyền sử dụng đất: Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất 02 người nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trở lên đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.

Điều 14. Bước giá, hình thức, phương thức đấu giá:

Bước giá: tối thiểu là 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng).*

Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói theo phương thức trả giá lên

*** Cách thức 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:

a) Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

b) Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

c) Giới thiệu từng tài sản đấu giá;

d) Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

đ) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;

e) Phát số cho người tham gia đấu giá;

g) Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

h) Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại Điều này.

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

a) Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

b) Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả;

c) 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;

d) 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.

Điều 15. Xử lý các tình huống trong cuộc đấu giá

1. Tại cuộc đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì

cuộc đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Từ chối trúng đấu giá:

a. Tại cuộc đấu giá, khi người điều hành đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối, thì tài sản được ưu tiên cho người trả giá liền kề trúng đấu giá nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá;

b. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá, hoặc trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá được xem là không thành;

c. Người từ chối trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

Điều 16. Thời hạn, phương thức và địa điểm thanh toán tiền trúng đấu giá Quyền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá thành:

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND phường Ninh Hòa, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, vi phạm thời hạn thanh toán theo Thông báo của cơ quan thuế, xem như từ chối kết quả trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá sẽ được xử lý theo quy định.

2. Phương thức và địa điểm thanh toán: người trúng đấu giá nộp tiền trực tiếp (bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản) theo thông báo nộp tiền trúng đấu giá của cơ quan thuế.

3. Nghĩa vụ tài chính: người trúng đấu giá thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật về đất đai.

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

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

- Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

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

b) Ủy ban nhân dân phường Ninh Hòa quyết định cấm tham gia đấu giá quy định.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường Ninh Hòa xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

c) Nội dung của quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, việc khiếu nại, khởi kiện và thời hiệu xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 25, Điều 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 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

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Quyền lợi:

- Được tham gia phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định;

- Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá;

- Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được 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. Việc từ chối tham gia phiên đấu giá được thể hiện bằng văn bản và người tham gia đấu giá gửi về Công ty 01 (một) ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

2. Nghĩa vụ:

- Nộp tiền mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước và cung cấp thông tin, tài liệu hợp lệ, chính xác, trung thực để đăng ký tham gia đấu giá theo quy định;

- Tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty và tuân thủ, chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế cuộc đấu giá;

- Tham khảo, tìm hiểu các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, đọc và hiểu rõ Quy chế cuộc đấu giá do Công ty ban hành trước khi đăng ký tham gia đấu giá tài sản, đồng thời tuân thủ mọi quy định của pháp luật có liên quan và quy định tại Quy chế.

- Tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải cam kết không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá, không được tham dự phiên đấu giá, không bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình, về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký.

Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền lợi:

- Được Nhà nước giao đất theo kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Khi xây dựng công trình nhà ở phải thực hiện theo đúng quy định được các cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Chấp hành nghiêm túc các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch xây dựng, môi trường, kiến trúc và các văn bản pháp luật khác;

- Được trừ tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp;

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ:

- Xác nhận, ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người có tài sản đấu giá;

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản trong thời hạn quy định theo thông báo của cơ quan thuế;

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm và chi phí trong việc chuyển quyền sử dụng đất các chi phí khác phát sinh (nếu có);

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá không nộp đầy đủ, đúng hạn tiền trúng đấu giá theo quy định thì bị UBND phường Ninh Hòa lập hồ sơ hủy kết quả đấu giá.

Điều 19. Thẩm quyền của người điều hành cuộc đấu giá

1. Người điều hành cuộc đấu giá có quyền tạm ngưng hoặc dừng cuộc đấu giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm Qui chế cuộc đấu giá trong các trường hợp sau:

- Người tham gia đấu giá gây mất trật tự hoặc sử dụng điện thoại di động để trao đổi nhằm mục đích phá rối cuộc đấu giá;

- Có hành vi cấu kết để loại trừ người tham gia đấu giá khác hoặc thỏa thuận dìm giá.

2. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng.

Điều 20. Những quy định trong phiên đấu giá.

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm đươc ghi rõ trong phiếu đăng ký tham gia đâu giá. Công ty không phát hành thư mời cho từng khách hàng. Chỉ có người đủ điều kiện và có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá. Các trường hợp khác phải có sự đồng ý của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

2. Trong phòng đấu giá, người tham gia đấu giá giữ trật tự, không trao đổi bàn bạc, tuân thủ các quy định của Công ty, của người điều hành cuộc đấu giá trong suốt thời gian đấu giá. Vào phòng đấu giá phải ăn mặc lịch sự, gọn gàng, không hút thuốc, không chụp hình, không quay phim, không sử dụng điện thoại.

3. Trong quá trình tổ chức cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá không được ra khỏi phòng đấu giá. Nghiêm cấm dùng các thiết bị viễn thông trong phòng tổ chức cuộc đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá có mùi bia rượu, sử dụng ma túy, các chất kích thích, say xỉn, không làm chủ được bản thân sẽ không được vào phòng đấu giá.

5. Mọi ý kiến thắc mắc phải được trình bày trước khi tiến hành phiên đấu giá để được xem xét, giải quyết. Công ty không giải quyết đối với các thắc mắc được trình bày trong phiên đấu giá hoặc sau khi phiên đấu giá đã được tiến hành xong.

6. Người tham gia đấu giá đã vi phạm Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 21. Xử lý vi phạm

Mọi hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới, móc ngoặc, thông đồng với nhữngngười tham gia đấu giá, gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân, cố tình làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ mất quyền tham gia đấu giá, bị đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý hành chính, hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trên đây là những quy định chung trong cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất do Công ty tổ chức. Nội quy này được niêm yết công khai tại Công ty để các khách hàng biết và thực hiện.

Nơi nhận:
- Phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị phường Ninh Hòa;
- NV Công ty (thực hiện);
- Người tham gia đấu giá (thực hiện);
- Niêm yết tại Công ty;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.H.Đ: 01 - C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH THIÊN LONG
P.NHA TRANG - T.KHÁNH HÒA

Nguyễn Thị Bích Thủy