

Số: 289/TB-TL

Khánh Hòa, ngày 17 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

Tổ chức hành nghề đầu giá tài sản: Công ty Đầu giá Hợp danh Thiên Long

Người có tài sản đầu giá: Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa – Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2. Địa chỉ: số 06 Phạm Văn Đồng, phường Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

1. Tài sản đầu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Đông Nguyên và bà Trần Thị Kim Chung. Địa chỉ có tài sản: tại tổ dân phố Hòa Do 6B, phường Bắc Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (địa chỉ cũ: phường Cam Phúc Bắc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa).

Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU158690, số vào sổ cấp GCN: CS07198, thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ký ngày 08/4/2020 cho ông Nguyễn Đông Nguyên và bà Trần Thị Kim Chung. Kèm theo trích đo bản đồ địa chính Phường Bắc Cam Ranh thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 14 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Cam Ranh ký ngày 02/4/2026.

2. Đặc điểm của tài sản:

- Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU158690, Diện tích đất: 443,6m².

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 8/2027

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

- Theo trích đo bản đồ địa chính Phường Bắc Cam Ranh thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 14 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Cam Ranh ký ngày 02/4/2026. Tổng diện tích đo vẽ theo hiện trạng sử dụng: 443,6m².

- Trên đất có 13 trụ bê tông bao xung quanh lô đất.

* Thông tin quy hoạch:

- Theo quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 31/03/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Cam Ranh: Thửa đất có 155,5m² thuộc quy hoạch giao thông; Còn lại thuộc quy hoạch đất ở.

- Theo quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045: Toàn bộ thửa đất thuộc quy hoạch đất hỗn hợp.

- Theo quyết định số 2148/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của UBND thành phố Cam Ranh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000)



Khu công nghiệp Bắc Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (Khu 5): Thửa đất có 155,5m2 thuộc quy hoạch giao thông; Còn lại thuộc quy hoạch đất ở nhà vườn.

3. Giá khởi điểm: 2.114.849.250 đồng (Hai tỷ một trăm mười bốn triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng). * **Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm cộng 01 bước giá.** * **Giá trên chưa bao gồm các khoản phí, thuế theo quy định pháp luật.** Người mua được tài sản đấu giá phải chịu các khoản phí, thuế theo quy định pháp luật.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản: từ ngày 14/9/2026 đến ngày 16/9/2026 (trong giờ hành chính) tại địa điểm có tài sản.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: từ 07 giờ 00 phút ngày 18/8/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 22/9/2026 tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long.

6. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 25/9/2026 tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long.

7. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/hồ sơ.

8. Tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước 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. Thời gian đóng tiền đặt trước: từ 07 giờ 00 phút ngày 18/8/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 22/9/2026. Cụ thể: **420.000.000 đồng** (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

9. Bước giá: 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng)

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

- Đối với cá nhân: bản sao CCCD mức độ 2 (có VNeID để đối chiếu);
- Đối với tổ chức: bản sao photo CCCD mức độ 2 của người đại diện theo pháp luật, bản sao Quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có chứng thực (hoặc có bản chính để đối chiếu);
- 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.
- Không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 và Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024 và nộp tiền đặt trước theo quy định.

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

***Ghi chú:** Theo quy định tại Khoản 4 Điều 83 Luật Thi hành án Dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025: “Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết”.

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá, liên hệ tại Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long. ĐC: 15A Trần Khánh Dư, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. ĐT: (0258). 3887 458 để được hướng dẫn chi tiết.

Nơi nhận:

- Niêm yết tại: Công ty, tại nơi tổ chức đấu giá tại THADS Khu vực 2 – Khánh Hòa, tại nơi có tài sản; tại UBND phường Bắc Cam Ranh; trang TTĐT chuyên ngành về đấu giá tài sản.
- Lưu: Hồ sơ, VT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Bích Thủy



QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định có liên quan;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc Hội;
- Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội;
- Căn cứ Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Chính Phủ.

Thực hiện Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (Lần 02) ký ngày 17/8/2026, kèm Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 65/2026/HĐĐG-TL ký ngày 11/05/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long và Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa – Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 2

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 phiên 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, giá khởi điểm, đặc điểm tài sản, cơ sở pháp lý tài sản

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Đông Nguyên và bà Trần Thị Kim Chung. Địa chỉ có tài sản: tại tổ dân phố Hòa Do 6B, phường Bắc Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (địa chỉ cũ: phường Cam Phúc Bắc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa).

Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU158690, số vào sổ cấp GCN: CS07198, thuộc thửa đất số 683 tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ký ngày 08/4/2020 cho ông Nguyễn Đông Nguyên và bà Trần Thị Kim Chung. Kèm theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 683 tờ bản đồ số 14 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Cam Ranh ký ngày 06/02/2026.

2. Đặc điểm của tài sản:

- Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU158690, Diện tích đất: 443,6m².

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 8/2027

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

- Theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 683 tờ bản đồ số 14 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Cam Ranh ký ngày 06/02/2026. Tổng diện tích đo vẽ theo hiện trạng sử dụng: 443,6m².

- Trên đất có 13 trụ bê tông bao xung quanh lô đất. Ngoài ra, trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc và công trình xây dựng nào khác.

3. Giá khởi điểm: 2.114.849.250 đồng (Hai tỷ một trăm mười bốn triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng) * **Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm cộng 01 bước giá.** * Giá trên chưa bao gồm các khoản phí, thuế theo quy định pháp luật. Người mua được tài sản đấu giá phải chịu các khoản phí, thuế theo quy định pháp luật.

4. Nguồn gốc và căn cứ pháp lý của tài sản:

4.1. Nguồn gốc tài sản: là tài sản của ông Nguyễn Đông Nguyên và bà Trần Thị Kim Chung đảm bảo nghĩa vụ phải thi hành án theo quy định của pháp luật hiện hành.

4.2. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU158690, số vào sổ cấp GCN: CS07198, thuộc thửa đất số 683 tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ký ngày 08/4/2020 cho ông Nguyễn Đông Nguyên và bà Trần Thị Kim Chung. Kèm theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 683 tờ bản đồ số 14 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Cam Ranh ký ngày 06/02/2026;

- Căn cứ Bản án số 36/2025/DSST ngày 09/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Khánh Hòa;

- Căn cứ Quyết định số 2346/QĐ-THADS ngày 14/11/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa về việc thi hành án theo yêu cầu;

- Căn cứ Quyết định số 18/QĐ-THADS ngày 05/3/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Căn cứ Biên bản ngày 17/3/2026 của Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2 – Khánh Hòa và các bên liên quan về việc thỏa thuận thi hành án;

- Căn cứ Biên bản ngày 27/3/2026 của Hội đồng kê biên và các bên liên quan về việc kê biên, xử lý tài sản;

- Căn cứ Mảnh trích lục bản đồ địa chính ngày 06/02/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Cam Ranh;

- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/72 ngày 10/04/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến - Chi nhánh Khánh Hòa.

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<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Van-ban-hop-nhat-23-VBHN-VPQH-2024-Luat-Dau-gia-tai-san-630409.aspx> - **Hình thức, Phương thức đấu giá:**

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: từ ngày 14/9/2026 đến ngày 16/9/2026 (trong giờ hành chính) tại thửa đất số 683 tờ bản đồ số 14: tổ dân phố

Hoà Do 6B, phường Cam Phúc Bắc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà (nay là phường Bắc Cam Ranh, tỉnh Khánh Hoà).

2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: từ 07 giờ 00 phút ngày 18/8/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 22/9/2026.

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: từ 07 giờ 00 phút ngày 18/8/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 22/9/2026

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 25/9/2026 tại Công ty đấu giá Hợp danh Thiên Long, địa chỉ: 15A đường Trần Khánh Dư, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

6. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 hồ sơ

7. Tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước 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: **420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng)**. Thời gian đóng tiền đặt trước: từ 07 giờ 00 phút ngày 18/8/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 22/9/2026.

Nội dung nộp tiền: tên + nội dung

Ví dụ: Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước TGDGTS là nhà đất của ông Nguyễn Đông Nguyên và bà Trần Thị Kim Chung tại phường Bắc Cam Ranh.

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

9. Bước giá: 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Điều 6. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá

1. Người tham gia đấu giá 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.

2. Cùng một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; trường hợp Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

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

Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá (Theo Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024):

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

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện 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;

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

Điều 8. 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 9. 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 10. Điều kiện, cách thức đăng ký 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 thì không được tham gia đấu giá. Hồ sơ khách hàng tham gia đấu giá gồm:

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.

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản do Công ty phát hành mẫu;

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

+ Giấy nộp tiền đặt trước (nộp qua Ngân hàng): tương đương 20% giá khởi điểm (theo Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản)

Đối với tổ chức: 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. Trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền được ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, đơn vị, được đóng dấu và chữ ký của người được ủy quyền, bản sao có chứng thực căn cước công dân/căn cước của người được ủy quyền

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản do Công ty phát hành mẫu;

+ Bản photo CCCD mức độ 2 của người đại diện theo pháp luật. Nếu ủy quyền phải có Giấy ủy quyền và CCCD mức độ 2 của người được ủy quyền.

+ Bản photo Giấy đăng ký kinh doanh có chứng thực hoặc có bản chính để đối chiếu (đối với tổ chức);

+ Giấy nộp tiền đặt trước (nộp qua Ngân hàng): tương đương 20% giá khởi điểm (theo Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản)

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 10 Quy chế này;

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 chúng, đối với tổ chức ủy quyền phải có người đại diện theo pháp luật ký tên, đóng dấu.

2. Người đại diện cho tổ chức đến đăng ký mua tài sản đấu giá phải có giấy giới thiệu của tổ chức đó giới thiệu;

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, 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 bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng

2. Tiền đặt trước:

a. Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định. Cụ thể: **420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).**

b. 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 18/8/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 22/9/2026

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

- Cộng vào tiền trúng đấu giá mua 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 9 của Quy chế này). Phí chuyển tiền do khách hàng tự chịu

Điều 13. Những trường hợp không tổ chức đấu giá

Trong các trường hợp sau đây, Công ty không tổ chức phiên đấu giá và hoàn trả lại tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá:

- Trước ngày tổ chức phiên đấu giá, người có tài sản bán đấu giá hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có văn bản yêu cầu dừng việc tổ chức cuộc đấu giá.

- Trước khi mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu

cầu Tòa án giải quyết (Theo quy định tại Khoản 4 Điều 83 Luật Thi hành án Dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025)

Khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá sẽ nhận lại tiền đặt trước, công ty không trả bất kỳ khoản tiền phí tổn nào cho khách hàng đã đăng ký.

Điều 14. Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án

1. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản tạm dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

- a) Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án;
- b) Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo;
- c) Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tiến hành tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

2. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

- a) Có quyết định đình chỉ thi hành án;
- b) Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó;
- c) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá;
- d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án Dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025 của Quốc hội
- đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại Khoản 6 Điều 83 của Luật Thi hành án Dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025 của Quốc hội mà số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 84 Luật Thi hành án Dân sự số 106/2025/QH15 ngày 05/12/2025 chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

Điều 15: Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá

1. Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá được thực hiện như sau:

Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó;

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức cuộc đấu giá.

3. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

Điều 16. Hình thức đấu giá

1. Bước giá: **25.000.000 đồng** (hai mươi lăm triệu đồng)

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

3. Phương thức đấu giá: theo phương thức đấu giá lên

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 17. Xử lý các tình huống phiên đấu giá

1. Tại phiên đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành đấu giá công bố người trúng đấu giá, thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên 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. Trong phiên 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. Giá trúng đấu giá là giá mà người trả giá liền kề đã trả (không cộng thêm khoản tiền đặt trước);

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 18. Thâm quyền của người điều hành phiên đấu giá

1. Người điều hành phiên đấu giá có quyền tạm ngưng hoặc dừng phiên đấu giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm qui chế phiên 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 phiên 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 19. Thời hạn ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, nhận được kết quả phiên đấu giá (theo quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024), thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, số tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá. Quá thời hạn trên, tổ chức (cá nhân) trúng đấu giá không ký kết Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, sẽ bị coi là từ chối mua tài sản.

Khoản tiền đặt cọc của tổ chức (cá nhân) từ chối mua tài sản thuộc về Thị hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa

Điều 20. Phương thức thanh toán, nghĩa vụ tài chính và giao nhận tài sản

1. Phương thức thanh toán:

Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền (đã trừ đi số tiền đặt trước) hoặc chuyển khoản vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành. Thời điểm người mua được tài sản đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trực tiếp tại cơ quan thi hành án dân sự hoặc hoàn thành thủ tục nộp tiền qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài

hoặc phương tiện thanh toán khác theo quy định của pháp luật là thời điểm nộp tiền hợp lệ.

Tên tài khoản: Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa

Điện thoại: (0258) 3828667

Mã Kho bạc: 2061

Số tài khoản: 3949.0.1054167.00000 tại Kho Bạc Nhà nước Khu vực XIV

Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn nêu trên thì cơ quan thi hành án dân sự hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

Kể từ thời điểm người mua trúng đấu giá chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà họ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản quy định tại khoản 1 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về cơ quan thi hành án dân sự và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi quy định tại Điều 79 Nghị định 152/2026/NĐ-CP.

Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước, đặt cọc và tiền lãi của khoản tiền đó) được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

Trong các trường hợp trên, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị hủy và cơ quan thi hành án dân sự tổ chức đấu giá tài sản theo quy định pháp luật

2. Nghĩa vụ tài chính:

Người mua được tài sản đấu giá tự thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật đối với tài sản, hàng hóa đã trúng mua đấu giá (nếu có) hoặc có thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Người mua được tài sản đấu giá chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nộp lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan.

Thời hạn người mua làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 10 ngày kể từ ngày hai bên tiến hành giao nhận tài sản. Phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do Người trúng đấu giá chịu trách nhiệm chi trả.

3. Phương thức giao nhận tài sản:

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền hoặc kể từ ngày người được thi hành án nộp đủ tiền để nhận tài sản trừ vào tiền thi hành án theo quy định tại khoản 6 Điều 65 Nghị định 152/2026/NĐ-CP, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, người nhận tài sản, trừ trường hợp xảy ra tình trạng khẩn cấp, sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Việc bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá phải được lập thành Biên bản và từ thời điểm này người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm bảo quản tài sản của mình.

Quy cách, chất lượng hàng hóa, tài sản: như người tham gia đấu giá đã xem trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 21. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Trong quá trình tổ chức phiên đấu giá, người tham gia đấu giá không được ra khỏi phòng đấu giá. Nghiêm cấm dùng điện thoại di động trong phòng tổ chức phiên đấu giá.

2. Mọi hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới, móc ngoặc, thông đồng với những người 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.

Điều 22. Những quy định khác

1. Người tham gia đấu giá đã vi phạm Quy chế đấu giá sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm theo Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, chỉ có người 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 phiên đấu giá

3. 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, phải tắt điện thoại.

4. Mọi ý kiến khiếu nại, thắc mắc phải được trình bày trước khi tiến hành cuộc đấu giá để được xem xét, giải quyết. Công ty không giải quyết đối với các thắc mắc, khiếu kiện được trình bày khi phiên đấu giá đang tiến hành.

Trên đây là những quy định chung trong các phiên đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Thiên Long tổ chức. Quy chế này được niêm yết công khai tại Công ty; gửi cho người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá và được công bố lại tại phiên đấu giá.

Nơi nhận:

- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa - Phòng Thi hành án KV 2;
- Công Đấu giá tài sản quốc gia
- Nhân viên Công ty (thực hiện);
- Người tham gia đấu giá;
- Niêm yết tại Công ty
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Bích Thủy