

Số: 76/2025/QC-TL

Khánh Hòa, ngày 30 tháng 05 năm 2025

QUY CHẾ ĐẦU GIÁ CHO THUÊ TÀI SẢN

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đầu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc Hội;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đầu giá cho thuê tài sản số: 76/2025/HĐĐG-TL ký ngày 30/05/2025 giữa Công ty Đầu giá Hợp danh Thiên Long và Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa.

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

Điều 1: Tài sản đầu giá: đầu giá cho thuê tài sản bãi đỗ xe ô tô đưa đón bệnh nhân, người nhà bệnh nhân. Diện tích cho thuê: 100,0 m². Thời hạn cho thuê 36 tháng (3 năm). Địa điểm có tài sản cho thuê: tại Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa. Địa chỉ: đường 16/7, phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Giá khởi điểm cho thuê tài sản trong Thời hạn cho thuê 36 tháng (3 năm): 15.000.000 đồng x 36 tháng = 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng) * Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT, tiền thuế đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất phải nộp theo quy định và các loại thuế, phí có liên quan (nếu có).

1. Thời gian thực hiện hợp đồng đầu giá: trong vòng 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày tổ chức đầu giá.

2. Niêm yết việc đầu giá tài sản:

- Niêm yết việc đầu giá tài sản tại trụ sở Bên A, Bên B, UBND phường Ninh Hiệp, nơi tổ chức cuộc đầu giá.

- Thời gian niêm yết thông báo đầu giá: từ 07 giờ 00 phút ngày 02/06/2025 đến 16 giờ 00 phút ngày 18/06/2025 (trong giờ hành chính). Thực hiện theo Khoản 1 Điều 35 của Luật Đầu giá tài sản.

3. Thông báo công khai việc đầu giá tài sản: đăng thông tin trên báo Thanh Niên 01 lần và Cổng Đầu giá tài sản quốc gia 02 lần (theo Điều 57 Luật Đầu giá tài sản). Cụ thể: Đầu giá tài sản - Bộ Tư pháp: <https://dgts.moj.gov.vn> (Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 và bổ sung Khoản 1a vào sau Khoản 1 của Điều 57 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu giá tài sản).

4. Thời gian xem tài sản: từ ngày 09/06/2025 đến ngày 11/06/2025 (trong giờ hành chính) tại địa điểm có tài sản. Thực hiện theo Khoản 1 Điều 36 của Luật Đầu giá tài sản.

5. Thời gian và địa điểm đầu giá: 09 giờ 30 phút ngày 23/06/2025 tại trụ sở Công ty Đầu giá Hợp danh Thiên Long. Địa chỉ: 15A Trần Khánh Dư, phường Tân Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

6. Thời gian mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá: từ 07 giờ 00 phút ngày 02/06/2025 đến 16 giờ 00 phút ngày 18/06/2025 (trong giờ hành chính). Thực hiện theo Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

7. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước: thực hiện theo Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản. Cụ thể: **100.000.000 đồng** (Một trăm triệu đồng). Thời gian nộp tiền

Khoản tiền đặt trước này do người tham gia đấu giá nộp cho Bên B và được xử lý như sau:

- Bên B trả lại cho người tham gia đấu giá mà không trúng đấu giá, người không tham gia đấu giá trong trường hợp bất khả kháng theo quy định.

- Số tiền đặt trước này được trừ vào nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên A của người trúng đấu giá.

8. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **100.000 đồng** (Một trăm ngàn đồng).

9. Bước giá: **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng)

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

Điều 2. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá

1. 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.

2. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; 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 3. Các đối tượng không được tham gia đấu giá

Những người sau đây không được đăng ký 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 trong tổ chức 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 cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản này;

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

- 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;

- 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;

- 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

Điều 4. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

Người đấu giá thuê tài sản trên phải bảo đảm các điều kiện sau:

- 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;

- Đối với cá nhân: bản sao giấy căn cước công dân có chứng thực (hoặc có bản chính để đối chiếu);

- Đối với tổ chức: 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);

- 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.

- 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;

- Người trúng đấu giá phải cam kết thực hiện nghĩa vụ thuế đất đối với ngân sách nhà nước trên diện tích khai thác;

- Người trúng đấu giá phải cam kết khi trúng đấu giá, trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bệnh viện sẽ không xét miễn giảm bất kỳ lý do gì; (trừ trường hợp bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh....).

Điều 5. Cách thức 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 Long Thiên Long phát hành kèm theo các loại giấy tờ quy định tại điều 4 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 chứng, 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 được sử dụng 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.

5. Đối với khách hàng đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước thì không được rút hồ sơ, rút tiền đặt trước trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật

Điều 6. Nghĩa vụ tài chính của người đăng ký tham gia đấu giá

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **100.000 đồng** (Một trăm ngàn đồng)

2. Tiền đặt trước:

a. Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định của Công ty đã thỏa thuận với người có tài sản đấu giá.

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 02/06/2025 đến 16 giờ 00 phút ngày 18/06/2025 trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

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 cuộc đấu giá (trừ trường hợp quy định tại điều 9 của Quy chế này).

Điều 7. Những trường hợp không tổ chức đấu giá

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

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

- Hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản, chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá không đồng ý bán tài sản đấu giá theo giá khởi điểm.

Điều 8. Những trường hợp không trả lại tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự đấu giá; không có giấy ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thay;

2. Người tham gia đấu giá trả giá tại vòng đầu tiên thấp hơn giá khởi điểm;

3. Người tham gia đấu giá đã trả giá nhưng sau đó rút lại giá đã trả;

4. Người tham gia đấu giá trúng đấu giá tài sản nhưng không ký vào Biên bản đấu giá và hợp đồng cho thuê tài sản hoặc từ chối mua tài sản (không mua);

5. Người tham gia đấu giá trúng đấu giá không nộp đủ tiền đúng thời gian theo thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê tài sản;

6. Có hành vi gây rối cuộc đấu giá; cố tình vi phạm Nội quy của Công ty hoặc tại cuộc đấu giá mà người điều hành đấu giá đã nhắc nhở lần thứ ba; vi phạm Quy chế đấu giá;

7. Tổ chức móc nối, thông đồng dìm giá tài sản.

8. 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, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 9. Hình thức đấu giá

1. Bước giá: **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng)

Trong khi điều hành cuộc đấu giá tài sản, Đấu giá viên có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá nhưng không thấp hơn bước giá tối thiểu.

2. Hình thức đấu giá:

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

- Người điều hành phiên bán đấu giá sẽ tổ chức cho khách hàng tham gia đấu giá bốc thăm hoặc phát số để xác định số thứ tự trước khi trả giá.

- Người điều hành yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm.

Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả;

- Người điều hành 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;

- Người điều hành công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn”..

Điều 10. Xử lý các tình huống cuộc đấu giá

1. Tại cuộc 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 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 tước quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Từ chối trúng đấu giá:

a. Trong 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. 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.

3. Trong cuộc đấu giá, những người tham gia đấu giá mà trả giá thấp hơn so với giá khởi điểm thì bị coi là không hợp lệ thì người điều hành đấu giá tuyên bố cuộc đấu giá không thành và những người này không được hoàn lại khoản tiền đặt trước.

Điều 11 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 12. Phương thức thanh toán, nghĩa vụ tài chính và giao nhận tài sản

Phương thức thanh toán:

- Người trúng đấu giá nộp tiền bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo thông báo nộp tiền trúng đấu giá thuê tài sản của Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa.
- Công ty nộp vào tài khoản của Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.
- Thời hạn thanh toán: trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa (Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa sẽ gửi thông báo nộp tiền thuê tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước) bằng văn bản cho người trúng đấu giá) người trúng đấu giá phải thanh toán tiền trúng đấu giá vào tài khoản của Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa và tiến hành ký Hợp đồng cho thuê tài sản. Hợp đồng cho thuê tài sản được ký kết giữa Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa và người trúng đấu giá cho thuê tài sản.
- Quá thời hạn theo thông báo nộp tiền mà người trúng đấu giá không nộp đủ tiền thuê tài sản thì xem như người trúng đấu giá từ chối thuê tài sản, Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa lập hồ sơ hủy kết quả trúng đấu giá thuê tài sản, tịch thu tiền đặt trước của người từ chối thuê tài sản nộp vào ngân sách Nhà nước và tài sản đó được tổ chức đấu giá lại theo quy định.

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 cho thuê tài sản.

3. Phương thức giao nhận tài sản:

- Công ty và người có tài sản đấu giá giao tài sản cho thuê cho người trúng mua đấu giá tại nơi có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho thuê tài sản sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính.
- 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 13. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. 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.
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 14. Những quy định khác

1. Người tham gia đấu giá đã vi phạm Quy chế đấu giá sẽ không được tiếp tục đăng ký tham gia đấu giá lại.
2. Chỉ có người đăng ký tham gia đấu giá và nhận được thông báo 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.
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, không chụp hình, quay phim, 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 cuộc đấu giá đang tiến hành.

Trên đây là những quy định chung trong các cuộc 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 cuộc đấu giá.

Nơi nhận:

- Bệnh viện Đa khoa khu vực Ninh Hòa;
- Nhân viên Công ty (thực hiện);
- Niêm yết tại Công ty
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Bích Thủy

