

Bắc Giang, ngày 07 tháng 02 năm 2025

**QUY CHẾ
CUỘC ĐẤU GIÁ**

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được Quốc hội khóa XIV nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2016;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản năm 2016 được Quốc hội khóa XV nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/6/2024;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12; Luật số 64/2014/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12;
- Căn Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự;
- Căn cứ Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 ngày 18/7/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự;
- Căn cứ Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 của Chính phủ sửa đổi Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi tại Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 ngày 18/7/2015 của Chính phủ;
- Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 0715610/2024/HĐDV-DHL ngày 15/07/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 05/0715610/2024/HĐSĐBS ngày 07/02/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang và Công ty đấu giá hợp danh An Nam,

Công ty Đấu giá hợp danh An Nam (sau đây gọi là công ty An Nam) ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các nội dung cụ thể như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá

1. Tên tài sản đấu giá hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá

1.1 Tài sản đấu giá

Tài sản đấu giá bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể:

* Quyền sử dụng đất diện tích $290,6\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 73; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn (ONT); Thời hạn sử dụng lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất: Thôn Non (nay là Tổ dân phố Thành Non), xã Xương Giang (nay là phường Xương Giang), thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD148526, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01203/QĐ số 147/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang cấp ngày 02/11/2005 cho người sử dụng đất ông Hà Văn Hiếu, bà Giáp Thị Cách. Bà Giáp Thị Cách nhận thừa kế toàn bộ thửa đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 548/2014/VBTT được văn phòng công chứng Thiên Long công chứng ngày 13/5/2014. Ngày 16/5/2014 được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý trang 4. (Phiếu xác nhận hiện trạng thửa đất ngày 28/7/2023 thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ 28 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang.

Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía mặt trước của thửa đất là đường Nguyễn Huy Bình.
- Phía sau của thửa đất là đường ngõ.
- Phía cạnh trái của thửa đất giáp đất ông Ninh.
- Phía cạnh phải của thửa đất giáp đất ông Giới.

* Tài sản gắn liền với thửa đất:

- Tài sản nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:
 - + Công trình phụ cấp IV: $11,9\text{m}^2$.
 - + Nhà 01 tầng, chống nóng, sát trần bằng tấm proximăng diện tích $48,26\text{m}^2$.
 - + Nhà cấp bốn diện tích $21,8\text{m}^2$.
 - + Nhà tạm diện tích $32,9\text{m}^2$.
 - + Cây nhãn đường kính gốc 35cm, cao 8m, đường kính tán khoảng 6m.
 - + Nhà ở 03 tầng kích thước (5mx11,22m), tầng 3 lợp mái dài 7,72m, chống nóng dài 3,5m.

Diện tích là $56,15\text{m}^2$. Trong đó có $42,9\text{m}^2$ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Giáp Thị Cách, có $13,25\text{m}^2$ ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Giáp Thị Cách.

- Tài sản nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nhà ở 03 tầng kích thước (5mx11,22m) diện tích $56,15\text{m}^2$ trong đó có $42,9\text{m}^2$ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Giáp Thị Cách, có $13,25\text{m}^2$ ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Lưu ý: Diện tích đất được cấp giấy chứng nhận $290,6\text{m}^2$; diện tích ngoài giấy chứng nhận $31,6\text{m}^2$ đã cấp giấy chứng nhận thừa đất liền kề (thửa đất nhà ông Ninh) hiện nay bà Giáp Thị Cách và gia đình đang quản lý sử dụng. Về tài sản gắn liền với thửa đất: có nhà ở 3 tầng kích thước 5 x 11,22m, (tầng 3 lợp mái

dài 7,72m; chống nóng dài 3,5m). Diện tích = 56,1m² /Sàn (trong đó 13,25m² ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây dựng; diện tích 42,85 m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.).

Tổ chức cá nhân nào mua trúng đấu giá tài sản của bà Giáp Thị Cách sau này có trách nhiệm thỏa thuận với chủ đất liền kề hoặc khởi kiện, yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét giải quyết để giải quyết phần diện tích ngoài giấy chứng nhận 31,6 m² đã cấp giấy chứng nhận thửa đất liền kề.

* Đặc điểm, hiện trạng của tài sản đấu giá theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 04/4/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo.

1.2. Nơi có tài sản: Thôn Non (nay là Tổ dân phố Thành Non), xã Xương Giang (nay là phường Xương Giang), thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

2. Giá khởi điểm của tài sản: 2.552.203.094 đồng (*Hai tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, hai trăm linh ba nghìn, không trăm chín mươi tư đồng*).

3. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 510.000.000 đồng (*Năm trăm mười triệu đồng*).

4. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng (*Bốn trăm nghìn đồng*).

Điều 2. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền được bán đổi với tài sản đấu giá

- Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2022/QĐST-DS ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định thi hành án chủ động số 06/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang;

- Đơn yêu cầu thi hành án về việc yêu cầu thi hành án quyết định số 21/2022/QĐST-DS ngày 15/8/2022 của TAND thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ngày 30/12/2022;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 534/HĐTC-2019 ngày 05/9/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6019/2020 ngày 22/12/2020 và thỏa thuận; Thông báo phát sinh khoản tín chấp thuộc phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng bảo đảm đã được ký kết của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng;

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 162/QĐ-CCTHADS ngày 16/02/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang;

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 43/QĐ-CCTHADS ngày 15/3/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang;

- Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 04/4/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo;

- Chứng thư thẩm định giá số 2406044/CT-TPV ngày 28/6/2024 và số 2406027/CT-TPV ngày 10/6/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên phong;

- Quyết định về việc giảm giá tài sản (lần 5) số 11/QĐ-CCTHADS ngày 05/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Điều 3. Đối tượng tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá

Cá nhân, tổ chức đáp ứng đủ các điều kiện tham gia đấu giá trong Quy chế này và của pháp luật, trừ các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế này và của pháp luật.

2. Những người 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, 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 4. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về quyền tài sản

1. Thời gian: Các ngày 12 + 13 + 14/02/2025 (trong giờ hành chính).

Khách hàng có nhu cầu đi xem tài sản đấu giá đăng ký với công ty đấu giá An Nam trước ngày 12/02/2025 để xem tài sản. Ngoài thời gian trên, khách hàng tự đi xem tài sản.

2. Địa điểm: Tại nơi có tài sản đấu giá: Thôn Non (nay là Tổ dân phố Thành Non), xã Xương Giang (nay là phường Xương Giang), thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Điều 5. Tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá (tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá)

1. Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá (tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá)

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 10/02/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 17/02/2025 (*Trong giờ hành chính và các ngày làm việc*)

- Địa điểm: Tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh An Nam, địa chỉ: Số 59, đường Cả Trọng, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

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

2.1. Điều kiện tham gia đấu giá:

Cá nhân, tổ chức có đầy đủ các điều kiện sau đây thì được tham gia đấu giá:

a) Thuộc đối tượng tham gia đấu giá như nêu ở khoản 1 Điều 3 của quy chế này.

b) Nộp đầy đủ thành phần hồ sơ đăng ký tham gia hợp lệ, đúng thời hạn theo thông báo đấu giá tài sản của Công ty và quy định của quy chế này;

c) Đã nộp tiền mua hồ sơ và khoản tiền đặt trước theo quy định.

2.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và khoản tiền đặt trước theo thông báo và quy chế của Công ty.

*** Lưu ý:**

+ Người tham gia đấu giá phải trực tiếp mua hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp ủy quyền phải có Văn bản ủy quyền theo quy định.

+ Khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá không hoàn trả cho người đăng ký tham gia đấu giá, kể cả trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trừ trường hợp quy định tại Điều 8 Quy chế này.

- Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

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

+ Đối với cá nhân: 01 bản Căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc Chứng minh sĩ quan quân đội nhân dân (*Chứng minh quân nhân*) (*bản sao có chứng thực hoặc bản sao có bản gốc để đối chiếu*);

+ Đối với tổ chức: 01 bản Đăng ký doanh nghiệp và Căn cước công dân/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật (*bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản gốc để đối chiếu*).

- Thời gian, cách thức nộp tiền đặt trước:

+ Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 10/02/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 17/02/2025

+ Cách thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh An Nam, số tài khoản: **039783330089** tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LP bank) – Chi nhánh Bắc Giang.

+ Nội dung nộp tiền: “*Tổ chức/cá nhân tham gia đấu giá_mã số thuế/số CCCD_nộp TĐT ĐGTS THA đất Thành Non*”.

* **Lưu ý:** Tiền đặt trước phải được nộp vào tài khoản và phải được bảo có trong tài khoản nêu trên của công ty Đấu giá hợp danh An Nam theo quy định của ngân hàng đúng thời hạn nộp tiền tại quy chế này. Quá thời hạn nêu trên mà khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá chưa được bảo có thì bị coi là không đủ điều kiện tham gia đấu giá do nộp tiền đặt trước không đúng thời gian theo quy định.

2.3. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

Trước ngày tổ chức cuộc giá, người đã đăng ký tham gia đấu giá tài sản có thể rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản. Người rút lại đăng ký tham gia đấu giá phải viết đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá và gửi đến Công ty An Nam.

Trong trường hợp Đơn đề nghị rút đăng ký tham gia đấu giá gửi đến công ty hợp lệ và trước ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá thì người rút đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này.

2.4. Thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá

- Công ty đấu giá hợp danh An Nam thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá bằng 1 trong các hình thức: qua điện thoại, zalo, nhận thông báo trực tiếp, thông báo trên các kênh truyền thông của Công ty An Nam,... Khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm thường xuyên cập nhật để nắm được thông tin cũng như phối hợp cùng Công ty An Nam thực hiện.

- Khách hàng đăng ký hình thức nhận thông báo trong trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại phiếu đăng kí tham gia đấu giá.

Điều 6. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Cách trả giá

- Tại phiên đấu giá, khách hàng được phát số thẻ trả giá tương ứng với thẻ khách hàng tham gia đấu giá do công ty An Nam cung cấp. Tại phiên đấu giá, khách hàng trả giá theo sự điều hành của đấu giá viên. Khách hàng giờ thẻ để được trả giá,

khách hàng nào giờ thẻ trước thì được trả giá trước, trường hợp có từ 2 khách hàng trở lên cùng giờ thẻ thì thứ tự trả giá sẽ theo sự điều hành của đấu giá viên.

- Cách trả giá được coi là hợp lệ:

- + Trả giá theo sự điều hành của đấu giá viên;
- + Khách hàng chỉ được trả giá sau khi đã giờ thẻ khách hàng;
- + Khách hàng tham gia đấu giá phải trả giá bằng lời nói;
- + 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 trả giá sau so với người trả giá trước liền kề phải cách nhau tối thiểu 1 bước giá. Người tham gia đấu giá trả giá bằng cách trả thêm “n” lần của bước giá (n là số tự nhiên 1, 2, 3 ...) so với giá khởi điểm hoặc giá trả của người trả giá trước liền kề, giá trả của khách hàng tại mỗi lần trả giá được tính là giá khởi điểm (đối với lần trả giá đầu tiên) hoặc giá trả của người trả giá trước liền kề + “n” lần bước giá ($n \times \text{bước giá}$); bước giá: 20.000.000 đồng.

- + Người trả giá đầu tiên chỉ được trả tối đa không quá 03 bước giá. Từ người trả giá thứ hai trở đi sẽ không giới hạn số lần bước giá có thể trả.

- + Khoảng cách giữa các lần trả giá không quá 03 phút.

- + Trường hợp giá trả của khách hàng thấp hơn giá khởi điểm hoặc trả không đúng số bước giá (n lần bước giá) hoặc hết thời gian trả giá 03 phút mà không trả giá hoặc giờ thẻ mà không thực hiện trả giá bằng lời nói thì khách hàng đó sẽ bị mất quyền trả giá đối với lần trả giá đó.

- Giá trả không hợp lệ là những trường hợp không thực hiện đúng quy định về cách trả giá được coi là hợp lệ nêu trên.

- Việc trả giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

4. Xác định người trúng đấu giá: Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- Thời gian đấu giá: 15 giờ 30 phút ngày 19/02/2025.

- Địa điểm: Tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh An Nam, địa chỉ: Số 59, đường Cả Trọng, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, Bắc Giang.

Thời gian, địa điểm đấu giá có thể thay đổi tùy theo tình hình thực tế. Trường hợp có sự thay đổi, công ty An Nam sẽ thông báo đến người có tài sản và khách hàng tham gia đấu giá và những người có liên quan đến phiên đấu giá được biết theo quy định.

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác hay mặt mình thực hiện các thủ tục để tham gia đấu giá (mua hồ sơ, nộp hồ sơ, tham gia phiên đấu giá,...). Trường hợp ủy quyền này phải có Văn bản ủy quyền theo quy định.

- Người ủy quyền chỉ được ủy quyền cho 01 người tham gia đấu giá;

- Người nhận ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác và chỉ được nhận ủy quyền của 01 người tham gia đấu giá đối với cùng một tài sản đấu giá.

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá không được nhận ủy quyền của người khác để tham gia đấu giá;

- Người đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm về việc không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Quy chế này và thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này. Trường hợp khách hàng không thuộc đối tượng được tham gia đấu giá và thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá mà cố tình tham gia đấu giá thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 9 và điểm b khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024.

Điều 8. Những trường hợp không tổ chức đấu giá

Trước ngày tổ chức phiên 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 phiên đấu giá thì công ty An Nam sẽ không tổ chức phiên đấu giá và hoàn trả lại tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước (nếu đã nộp) cho người tham gia đấu giá.

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

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

2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự phiên đấu giá;

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

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

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

7. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi

phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

8. Không tham gia phiên đấu giá đúng thời gian quy định mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; không có giấy ủy quyền cho người khác tham gia thay;

9. Người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá tại phiên đấu giá;

10. Không chấp hành sự điều hành của đấu giá viên;

11. Trả giá bằng thẻ không phải của mình

12. Có hành vi vi phạm quy chế phiên đấu giá khác mà đấu giá viên xét thấy cần phải truất quyền tham gia đấu giá của người đó hoặc có hành vi vi phạm thuộc trường hợp mà pháp luật quy định phải truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 10. Xử lý tiền đặt trước

1. Đối với khách hàng trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước của khách hàng được chuyển thành tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 5, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 và điểm e, khoản 5, Điều 1 Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15. Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối với khách hàng không trúng đấu giá, công ty An Nam sẽ trả lại tiền đặt trước (*trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này*) trong thời gian và hình thức như sau:

- Thời gian: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.
- Hình thức trả lại tiền đặt trước: Công ty An Nam chuyển tiền theo thông tin khách hàng cung cấp tại phiếu đăng ký thông tin tài khoản đã nộp trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

3. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

a) Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Người tham gia đấu giá 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 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024;

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024;

e) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024.

Điều 11. Những quy định tại phiên đấu giá

1. Khi đến yêu cầu giao dịch đề nghị khách hàng xếp hàng chờ làm thủ tục, tuân theo sự hướng dẫn của Công ty An Nam, đồng thời hợp tác với Công ty An Nam để công việc được nhanh chóng, thuận tiện.

- *Người tham gia đấu giá có trách nhiệm:* Xuất trình Hộ chiếu/ Thẻ căn cước công dân/CM sỡ quan quân đội, quân nhân, giấy tờ chứng minh đã nộp tiền đặt trước, văn bản ủy quyền (*trường hợp được ủy quyền*), phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá để kiểm tra; điểm danh; ngồi đúng vị trí được công ty An Nam sắp xếp.

Người vắng mặt là những người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng không có mặt tại Hội trường đấu giá khi Đấu giá viên bắt đầu điều hành phiên đấu giá và không ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá - Người này bị coi là không tham gia đấu giá.

2. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có quyền từ chối tiếp những khách hàng có hành vi, lời nói, ăn mặc thiếu lịch sự hoặc sử dụng rượu, bia, chất kích thích khác làm ảnh hưởng đến văn minh, trật tự chung. Trong trường hợp cần thiết, Công ty An Nam có thể đề nghị sự can thiệp của cơ quan Công an và các cơ quan có thẩm quyền để duy trì trật tự và sự an toàn cho ban tổ chức và cho những người tham gia phiên đấu giá.

3. Chỉ có người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền hợp lệ mới được vào phòng đấu giá;

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

5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong Hội trường đấu giá

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá có các hành vi sau đây:

5.1. Tự ý thay đổi vị trí chỗ ngồi đã được công ty An Nam sắp xếp;

5.2. Đi lại tự do trong phòng đấu giá; gây rối; trao đổi gây mất trật tự trong Hội trường đấu giá.

5.3. Tranh luận với Đấu giá viên điều hành đấu giá với bất kỳ lý do nào. Có hành vi, lời nói xúc phạm Đấu giá viên điều hành; nhân viên Công ty An Nam người thuộc đơn vị giám sát phiên đấu giá; khách mời tham dự phiên đấu giá hoặc người tham gia đấu giá khác; cá nhân có nhiệm vụ trong phiên đấu giá.

5.4. Hút thuốc lá, uống rượu, sử dụng chất kích thích trong hội trường đấu giá; mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá.

5.5. Sử dụng điện thoại di động các thiết bị ghi âm, ghi hình trong phòng tổ chức phiên đấu giá.

5.6. Tự ý ra khỏi phòng đấu giá.

6. Nghiêm cấm 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 phiên đấu giá không thành.

Người tham gia đấu giá vi phạm các hành vi như nêu trong điều này và các điều khác thuộc quy chế này, tùy theo mức độ sẽ bị lập biên bản truất quyền tham gia đấu giá, bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 12. Xử lý các tình huống phiên đấu giá

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

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Giá trúng đấu giá là giá mà người trả giá liền kề đã trả (*không cộng thêm khoản tiền đặt trước*);

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 chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 13. Thảm quyền của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá

1. Điều hành phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.
2. Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điều 9 Quy chế này.
3. Tạm ngừng hoặc dừng phiên đấu giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm Quy chế phiên đấu giá.
4. 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.
5. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Phương thức thanh toán, nghĩa vụ tài chính và giao nhận tài sản

1. Phương thức thanh toán

Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật 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.

2. Phương thức giao nhận tài sản

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Điều 15. Quyền hạn, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá

1. Quyền hạn và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1.1. Quyền hạn

- Được Công ty Đấu giá hợp danh An Nam cung cấp đầy đủ các thông tin về pháp lý của tài sản và những thông tin khác có liên quan đến tài sản.
- Được trả giá theo quy định của pháp luật.
- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (*trong giờ hành chính*) trừ các trường hợp tại Điều 10 Quy chế này.

1.2. Nghĩa vụ

- Tìm hiểu các thông tin về nguồn gốc pháp lý của tài sản và cam kết đã tham khảo kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, trực tiếp xem tài sản và đồng ý mua tài sản theo nguyên trạng và nhận tài sản trúng đấu giá như hiện trạng và trên hồ sơ đã được xem/giám định trước đó.
- Xác định rõ đây là tài sản kê biên để thi hành án, hợp đồng đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận.
- Cam kết thực hiện đầy đủ những quy định của Quy chế này và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật sau khi mua được tài sản.

- Chấp hành đúng quy định trong quy chế phiên đấu giá do Công ty An Nam phát hành;

- Có trách nhiệm quản lý thẻ khách hàng đã được nhận. Công ty An Nam không chịu trách nhiệm về việc người đăng ký tham gia đấu giá để người khác sử dụng thẻ của mình để trả giá.

2. Quyền hạn và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

2.1. Quyền hạn

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

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

2.2. Nghĩa vụ

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

- Người trúng đấu giá phải nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá theo quy định tại Điều 14 Quy chế này.

- Người trúng đấu giá tài sản có trách nhiệm nắm tình trạng của Tài sản đấu giá; tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí, phí khác và chuyển quyền quyền sở hữu tài sản, hợp thức hóa giấy tờ theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán chi phí công chứng, chứng thực, xác nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có).

- Người trúng đấu giá cam kết đã tìm hiểu kỹ về hiện trạng tài sản và hồ sơ pháp lý tài sản đấu giá, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh (kể cả các quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh trước khi mua tài sản) đến tài sản đấu giá và các giấy tờ về tài sản của việc mua tài sản đấu giá.

- Người trúng đấu giá tài sản đồng ý rằng: Kể từ sau khi hoàn thành việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, Bên có tài sản đấu giá không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ, tranh chấp nào (bao gồm đã phát sinh trước hoặc sau khi bán tài sản) liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản đấu giá.

- Trường hợp vì lý do khách quan mà các bên chưa lường hết được, tài sản trúng đấu giá không thể bàn giao cho người trúng đấu giá thì các bên liên quan cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận, thống nhất cách giải quyết trên cơ sở công bằng, tự nguyện, cùng có lợi để đi đến quyết định cuối cùng, các bên không có trách nhiệm bồi thường cho nhau.

- Trường hợp, Bên người có tài sản đấu giá đã thực hiện xong trách nhiệm, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nhưng Người trúng đấu giá lẩn tránh không thực hiện hoặc thực hiện không hết trách nhiệm, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (*như không nhận giấy tờ gốc, không nhận hiện trạng, không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*) thì xử lý theo quy định của pháp luật và các quy định khác có liên quan và Người trúng đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm về hành vi của mình.

- Bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

Điều 16. Những quy định khác

1. Chỉ có người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá mới được tham dự phiên đấu giá; giữ trật tự, không trao đổi bàn bạc, tuân thủ các quy định của Công ty và người điều hành phiên đấu giá trong suốt thời gian đấu giá.

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

3. Những nội dung khác liên quan đến phiên đấu giá không quy định trong Quy chế này thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Chi cục Thi hành án dân sự
Thành phố Bắc Giang;
- Người tham gia đấu giá;
- Niêm yết, thông báo công khai
theo quy định;
- Lưu: HS, VT.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Lê