

Số: 598/TTĐG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 208/HĐ-ĐG ngày 27/9/2024 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản (Lần 3) ngày 05/02/2025 được ký kết giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh (Trung tâm) với Chấp hành viên Trần Đức Vũ - Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản, như sau:

Điều 1. Tên tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá.

1. Tài sản đấu giá: 04 Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 42/10 Lê Đình Cẩn, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân (số cũ A2/43 Ấp 1, xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh.

a/ Quyền sử dụng đất (Khu B):

- Thửa đất số: 514.
- Tờ bản đồ số: 78 (Theo tài liệu đo năm 2005).
- Diện tích: 263,1m².
- Hình thức sử dụng: Riêng: 263,1m².
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác _ HNK.
- Thời hạn sử dụng: Đến năm 2029.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

b/ Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Khu C):

b.1/ Quyền sử dụng đất ở:

- Thửa đất số: 219.
- Tờ bản đồ số: 10 (Sơ đồ nền).
- Diện tích: 247,6m².
- Hình thức sử dụng: Riêng: 247,6m².

b.2/ Quyền sở hữu nhà ở:

- Tổng diện tích sử dụng: 161,5m².
- Diện tích xây dựng: 161,5m².
- Kết cấu nhà: Vách gạch, mái tôn + ngói.
- Số tầng: 1.

c/ Quyền sử dụng đất (Khu D):

- Thửa đất số: 513.
- Tờ bản đồ số: 78 (Theo tài liệu đo năm 2005).
- Diện tích: 99,7m².
- Hình thức sử dụng: Riêng: 99,7m².
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác _ HNK.
- Thời hạn sử dụng: Đến năm 2029.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

d/ Quyền sử dụng đất (Khu E):

- Thửa đất số: 512.
- Tờ bản đồ số: 78 (Theo tài liệu đo năm 2005).
- Diện tích: 777,3m².
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm _ CLN.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Do hộ bà Nguyễn Thị Hoàng Anh sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1766 QSDĐ/UB-BTĐông do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 05/7/2002, gồm thửa 396, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.535m². Ngày 04/3/2008, bà Nguyễn Thị Hoàng Anh lập hợp đồng chuyển nhượng 785,7m² cho ông Ngô Văn Bồi và được UBND quận Bình Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AO 966754, số vào sổ cấp giấy: H00699/Bình Trị Đông A ngày 21/5/2009. Tuy nhiên, theo Bản án số 1176/2015/DS-ST ngày 29/10/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và chia tài sản chung*” thì Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: “...Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2008 đối với diện tích 785,7m² giữa bà Nguyễn Thị Hoàng Anh và ông Ngô Văn Bồi. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 966754 ngày 21/5/2009 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho ông Ngô Văn Bồi...”. Do đó, diện tích 777,3m² đất trồng cây lâu năm _ CLN chưa có Giấy chứng nhận.

*** Lưu ý:**

- Về quy hoạch: Theo Công văn số 1526/QLĐT ngày 09/4/2024 của Phòng Quản lý Đô thị - Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về thông tin quy hoạch tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân: “...lộ giới các tuyến hẻm ≤ 12m trên địa bàn phường Bình Trị Đông A; ...vị trí thửa đất số 512, tờ bản đồ số 78 (Theo tài liệu đo năm 2005), phường Bình Trị Đông A thì: Khu đất có một phần thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu; phần còn lại thuộc quy hoạch lộ giới. Lộ giới: phía Tây Bắc 8m...thửa đất số 514, tờ bản đồ số 78 (Theo tài liệu đo năm 2005), phường Bình Trị Đông A thì: Khu đất có một phần thuộc quy hoạch đất ở hiện

hữu; phần còn lại thuộc quy hoạch lộ giới. Lộ giới: phía Nam 4,5m...” và Công văn số 1912/QL.ĐT ngày 04/5/2024 của Phòng Quản lý Đô thị - Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về thông tin quy hoạch tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân: “...thửa đất số 513, tờ bản đồ số 78 (Theo tài liệu đo năm 2005), phường Bình Trị Đông A thì: Khu đất có một phần thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu; phần còn lại thuộc quy hoạch lộ giới. Lộ giới: phía Nam 4,5m...”

- Về nguồn gốc: Theo Công văn số 1714/CNBT ngày 23/4/2024 của Văn phòng Đất ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh quận Bình Tân về việc đề nghị cung cấp thông tin

- Người tham gia đấu giá có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng thực tế, các hồ sơ pháp lý của tài sản tài sản bán để thi hành án trước khi tham gia đấu giá. Mọi khiếu nại, thắc mắc liên quan đến pháp lý và biến động hiện trạng của tài sản sau khi mua được tài sản bán đấu giá Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh không chịu trách nhiệm và không xem xét giải quyết.

- Tài sản được phân thành các khu B, C, D và E bàn giao cho khách hàng mua trúng đấu giá theo Bản vẽ hiện trạng mã số: 021 do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng Kiến Điền lập ngày 10/12/2012 và được kiểm tra nội nghiệp của Phòng Quản lý Đô thị quận Bình Tân ngày 03/01/2013 và Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 299/2024 – KDL do Công ty TNHH Đo đạc Địa ốc Xây dựng Dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 24/8/2024.

- Khách hàng mua trúng đấu giá tài sản tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng, đồng thời tự chịu mọi trách nhiệm về phí và các chi phí theo quy định đối với các tài sản nêu trên.

2. Nơi có tài sản đấu giá: Tại số 42/10 Lê Đình Cẩn, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân (số cũ A2/43 Ấp 1, xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá, giấy tờ chứng minh quyền được bán tài sản gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AO 888949, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00877/Bình Trị Đông A do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2009 cho Hộ bà Nguyễn Thị Hoàng Anh (Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh đang giữ).

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 863/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/4/2003 cho bà Nguyễn Thị Hoàng Anh đại diện đứng đơn khai trình (Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh đang giữ).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: AO 888950, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00876/Bình Trị Đông A do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 30/6/2009 cho hộ bà Nguyễn Thị Hoàng Anh (Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh đang giữ).

- Bản vẽ hiện trạng mã số: 021 do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây

dựng Kiến Điền lập ngày 10/12/2012 và được kiểm tra nội nghiệp của Phòng Quản lý Đô thị quận Bình Tân ngày 03/01/2013.

- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 299/2024 – KDL do Công ty TNHH Do đặc Địa ốc Xây dựng Dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 24/8/2024.

- Bản án số 1176/2015/DS-ST ngày 29/10/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và chia tài sản chung*”.

- Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 250/2018/QĐPT-DS ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 574/2018/QĐ-SCBSBA ngày 28/11/2018 và số 263/2019/QĐ-SCBSBA ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2265/QĐ-CTHADS ngày 17/4/2023 và số 4095/QĐ-CTHADS ngày 18/9/2023 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 1526/QLĐT ngày 09/4/2024 của Phòng Quản lý Đô thị - Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về thông tin quy hoạch tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân.

- Công văn số 1714/CNBT ngày 23/4/2024 của Văn phòng Đất ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh quận Bình Tân về việc đề nghị cung cấp thông tin.

- Công văn số 1912/QLĐT ngày 04/5/2024 của Phòng Quản lý Đô thị - Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về thông tin quy hoạch tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân.

- Quyết định số 459/QĐ-CTHADS ngày 04/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản.

- Biên bản về việc kiểm tra, xác định hiện trạng tài sản ngày 28/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 20/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Biên bản thỏa thuận giá tài sản kê biên và Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá của đương sự ngày 23/9/2024.

- Công văn số 20988/CTHADS-NV1 ngày 26/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc ký hợp đồng bán đấu giá tài sản.

- Quyết định số 582/QĐ-CTHADS ngày 03/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc giảm giá tài sản (lần 3);

- Công văn số 973/CTHADS-NV1 ngày 04/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc đấu giá tài sản thi hành án.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan

Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ

Chí Minh. Trung tâm sẽ phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự để tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trong giờ hành chính.

Thời gian: 03 ngày làm việc, liên tục từ ngày 26/02/2025 đến hết ngày 28/02/2025.

Điều 3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Thời gian: Từ 7 giờ 30 ngày 10/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/3/2025.

2. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại Trụ sở Trung tâm - số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh - Điện thoại liên hệ: 028 38115845.

Điều 4. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 18.085.704.000 đồng (Mười tám tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu, bảy trăm lẻ bốn ngàn đồng).

Điều 5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

2. Tiền đặt trước: 3.617.140.800 đồng (20% giá khởi điểm)

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 7 giờ 30 ngày 10/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/3/2025.

4. Phương thức thanh toán tiền đặt trước: Chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh số: 0721000666768 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – chi nhánh Kỳ Đồng.

***Ghi chú:** Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào đúng số tài khoản nêu trên trong thời hạn quy định. Trường hợp người tham gia đấu giá nộp không đúng số tài khoản, không đúng số tiền đặt trước hoặc quá thời hạn quy định thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.*

Điều 6. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian: Từ 7 giờ 30 ngày 10/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 03/3/2025.

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký: Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

2.1. Người được đăng ký tham gia đấu giá: Là Cá nhân, tổ chức không bị pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan cấm và đủ điều kiện để đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong trường hợp tài sản đấu giá phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

Người đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Người đăng ký đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định pháp luật trong trường hợp không đáp ứng điều kiện về đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá.

2.2. Những người sau đây 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.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh- Số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Trung tâm) (bản chính);
- Đối với cá nhân: Bản sao CCCD/Hộ chiếu còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính để đối chiếu;

- Đối với tổ chức: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính để đối chiếu; CCCD/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật của tổ chức;

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá;

- Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật trong trường hợp đăng ký thay.

Người đến đăng ký tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, khi đăng ký đấu giá phải xuất trình Giấy CCCD (bản chính) hoặc Hộ chiếu để kiểm tra. Trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

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

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 10 giờ 10 phút ngày 06/3/2025.

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 8. Hình thức, phương thức đấu giá:

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

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Tại phiên đấu giá, buổi công bố giá người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản.

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

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

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc 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.

Điều 11. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá

1. Bước giá: Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá.

- Bước giá được xác định: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề; Bước giá được áp dụng mức chênh lệch tối thiểu.

- Bước giá quy định là **30.000.000 đồng/01 bước giá**.

2. Việc áp dụng bước giá: Bước giá được áp dụng cho người tham gia đấu giá trả từ lần thứ hai trở đi trong phiên đấu giá.

3. Giá trả hợp lệ: Người tham gia đấu giá phải trả 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 ít nhất 01 bước giá.

4. Giá trả không hợp lệ: Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm; người trả sau trả thấp hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.

5. Người trúng đấu giá: Là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; 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 12. Xử lý tiền đặt trước:

1. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và 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.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham

gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 10 quy chế này.

3. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 13. Một số nội dung liên quan theo quy định của Luật thi hành án dân sự và các pháp luật có liên quan đến tài sản đấu giá để các bên có trách nhiệm phải thực hiện.

1. Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua tài sản hoặc người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì Trung tâm thực hiện thông báo hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo đề nghị của người có tài sản đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá thuộc về ngân sách nhà nước và được sử dụng để thanh toán lãi suất chậm thi hành án, tạm ứng chi phí bồi thường Nhà nước, bảo đảm tài chính để thi hành án và các chi phí cần thiết khác.

2. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho người có tài sản đấu giá theo thời hạn sau:

Đợt 1: Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Sau khi trúng đấu giá tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Đợt 2: Người trúng đấu giá phải nộp số tiền mua tài sản còn lại (sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc của đợt 1) 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.

- Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá chuyển khoản vào tài khoản của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh - Số tài khoản: 3949.0.1055245.00000 mở tại Kho bạc Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản

- Thời hạn giao tài sản cho người mua: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản 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, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

- Phương thức giao tài sản: Trung tâm 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.

4. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:

- Thuế Giá trị gia tăng: Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

- Lệ phí trước bạ, và các lệ phí khác (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không kê khai nộp thuế thì người có tài sản đấu giá có văn bản thông báo cho Trung tâm để kê khai thay. Tiền thuế được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

- Lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá nộp.

- Trường hợp tài sản có công trình xây dựng trên đất, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nhưng bị cơ quan thi hành án kê biên, định giá và đưa ra đấu giá): Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng bao gồm tiền sử dụng đất, và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà, đất này thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán như tiền thuế đất hàng năm, tiền điện, tiền nước,... do người phải thi hành án sử dụng (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá sẽ được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

5. Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản:

5.1. Người có tài sản đấu giá giao hồ sơ cho người mua được tài sản đấu giá để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nhận được tài sản.

Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng gồm có:

- + Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;
- + Bản sao bản án, quyết định;
- + Quyết định thi hành án;
- + Quyết định kê biên tài sản, nếu có;
- + Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc quyết định giao tài sản, biên bản giao nhận tài sản để thi hành án;

+ Giấy tờ khác có liên quan đến tài sản.

5.2. Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; hoặc thuê Trung tâm thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận.

5.3. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật mà không thu hồi được Giấy chứng nhận thì Cơ quan thi hành án dân sự gửi văn bản kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận đến Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai đối với Giấy chứng nhận được cấp lần đầu hoặc tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

5.4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở.

6. Nhận lại tài sản đấu giá

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền 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 bán đấu giá. 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.

7. 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:

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.

8. Bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá:

- Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

- Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp

kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

9. Đây là tài sản thi hành án, hợp đồng dịch vụ 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 tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền và không phải bồi thường thiệt hại theo quy định.

Trường hợp hết thời hạn giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Người có tài sản đấu giá phải hoàn trả lại tiền mua tài sản cùng khoản tiền lãi gởi tiết kiệm phát sinh cho người mua được tài sản sau khi các bên thực hiện thủ tục hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật.

10. Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

a. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

b. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan

c. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

d. Thời hạn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản

Điều 14. Tổ chức thực hiện

1. Quy chế cuộc đấu giá quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, xử lý những hành vi vi phạm, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản, là cơ sở để các bên ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

2. Quy chế cuộc đấu giá được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản. Quy chế cuộc đấu giá này được niêm yết và thông báo công khai tại:

- Trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh - Số 19/5 Hoàng Việt, phường 4, quận Tân Bình;

- Trụ sở của người có tài sản: Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 372A Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nơi tổ chức đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh - Số 19/5 Hoàng Việt, phường 4, quận Tân Bình;

- Công khai Quy chế trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia + Thông báo công khai việc đấu giá tài sản.

- Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá.

3. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

*** Mọi chi tiết phản ánh liên quan đến việc đấu giá tài sản:**

- Lãnh đạo Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Thanh Hà - Phó Cục Trưởng, số điện thoại: 0909.352.282.

- Lãnh đạo Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Cao Thắng - Giám đốc: 0906.688.066./.

Nơi nhận:

- CTHADS TPHCM;
- UBND phường Bình Trị Đông A;
- CHV Trần Đức Vỹ;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Mai Thị Tuyết Hạnh

