

Số: 12.3/2025/QC-VNA-NĐ

Nam Định, ngày 04 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ PHIÊN ĐẦU GIÁ

**Ban hành kèm theo Quyết định số 12.2/2025/QĐ-VNA-NĐ ngày 04/02/2025
của Trưởng Chi nhánh Chi nhánh Nam Định - Công ty đầu giá hợp danh VNA**

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Chi nhánh Nam Định - Công ty đầu giá hợp danh VNA sau đây gọi tắt là “Chi nhánh”

Điều 1. Đối tượng tham gia đấu giá

Các tổ chức, cá nhân được tham gia đấu giá tài sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
2. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này;
3. Không thuộc các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định của Pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật chuyên ngành (nếu có).

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá

1. Việc đấu giá tài sản phải tuân thủ quy định của pháp luật, bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan; Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. 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.

3. Cuộc đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ hai khách hàng trở lên tham gia đấu giá trừ trường hợp được quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

4. Việc đấu giá tài sản trong trường hợp 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 gia cuộc đấu giá, hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá, hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì sẽ xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội.

CHƯƠNG II

THỦ TỤC CHUẨN BỊ TỔ CHỨC ĐẦU GIÁ

Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm và các thông tin liên quan.

1. Tài sản đấu giá: Tài sản 2: Quyền sử dụng diện tích 164m² đất (đất ONT 164m²) tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 21 tại xóm 34, bản đồ địa chính xã Hải Minh đã được UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 042609, sổ vào sổ H00520 ngày 10/5/2007 mang tên ông Đỗ Văn Đại, bà Phạm Thị Loan, ngày 25/10/2017 theo hồ sơ biên động mang tên bà Phạm Thị Loan. Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây 03 tầng thái, 01 ngôi nhà xây 02 tầng cùng toàn bộ các công trình kiến trúc xây dựng.

2. Đơn vị có tài sản: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu; Địa chỉ: Tổ dân phố số 3, thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

3. Giá khởi điểm: 3.704.710.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, bảy trăm linh tư triệu, bảy trăm mười nghìn đồng).

Mức giá trên chưa bao gồm thuế, phí, lệ phí có liên quan về việc chuyển quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật. Khách hàng trúng đấu giá tự chịu thuế, phí, phí công chứng, lệ phí liên quan đến việc phá dỡ, vận chuyển, bốc xếp, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản (nếu có).

4. Tiền đặt trước: 740.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

5. Hình thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền vào tài khoản chi tiết như sau:

Hình thức nộp: Nộp tiền vào tài khoản chi tiết như sau:

Tên người nhận: Chi nhánh Nam Định - Công ty Đấu giá hợp danh VNA.

Số tài khoản: 181822338888

Tại: Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Nam Định.

Nội dung nộp: [Tên khách hàng] nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản theo Quy chế số 12.3.

Lưu ý: Một khách hàng không được nộp tiền đặt trước cho từ hai khách hàng trở lên cùng tham gia đấu giá tài sản. Trong trường hợp một khách hàng nộp tiền đặt trước cho từ hai khách hàng trở lên cùng tham gia đấu giá tài sản thì những khách hàng đó sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước sẽ được xử lý theo Điểm b – Khoản 6 – Điều 39 – Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

6. Bước giá: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng).

7. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng).

Điều 4. Thời gian thực hiện đấu giá tài sản.

1. Chi nhánh Nam Định - Công ty Đấu giá hợp danh VNA đăng thông báo đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng vào ngày 07/02/2025.

- Chi nhánh Nam Định - Công ty Đấu giá hợp danh VNA đăng thông báo đấu giá tài sản trên cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản: <https://dgts.moj.gov.vn> vào ngày 07/02/2025 và ngày 12/02/2025.

- Chi nhánh niêm yết công khai việc đấu giá kể từ ngày 07/02/2025 đến ngày mở phiên đấu giá tại các địa điểm:

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh VNA; Địa chỉ: Nhà số 50, liên kề 3, KĐT Đại Thanh, Tả Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội.

+ Trụ sở Chi nhánh Nam Định - Công ty Đấu giá hợp danh VNA; Địa chỉ: Xóm 15, Trung Lễ, xã Hải Hưng, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

+ Đơn vị có tài sản: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu; Địa chỉ: Tổ dân phố số 3, thị trấn Yên Định, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

+ UBND cấp xã nơi có tài sản đấu giá: UBND xã Hải Minh, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

+ Nơi tổ chức phiên đấu giá: Phòng đấu giá Chi nhánh Nam Định – Công ty đấu giá Hợp danh VNA; Địa chỉ: Khu Văn phòng Bến xe khách Hải Hậu, xã Hải Hưng, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08h00' ngày 07/02/2025 đến 17h00' ngày 03/3/2025 (trừ ngày thứ bảy, chủ nhật) tại:

- Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh VNA; Địa chỉ: Nhà số 50, liên kề 3, KĐT Đại Thanh, Tả Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội.

- Trụ sở Chi nhánh Nam Định - Công ty Đấu giá hợp danh VNA; Địa chỉ: Xóm 15, Trung Lễ, xã Hải Hưng, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

3. Xem tài sản: Từ 08h00'-17h00' các ngày 17/02/2025, 18/02/2025 và ngày 19/02/2025 (không tính giờ nghỉ trưa) tại: Thửa đất số 270, tờ bản đồ số 21 tại xóm 34, xã Hải Minh, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

4. Nộp tiền đặt trước: Từ ngày 07/02/2025 đến ngày 03/3/2025.

Tính đến thời điểm 17h00' ngày 03/3/2025, tiền đặt trước của khách hàng nộp phải báo có về tài khoản của Chi nhánh.

5. Hình thức và phương thức đấu giá: Đấu giá bằng trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên.

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

- Thời gian: Vào hồi 09h00' ngày 06/3/2025.

- Địa điểm: Phòng đấu giá Chi nhánh Nam Định – Công ty đấu giá Hợp danh VNA; Địa chỉ: Khu Văn phòng Bến xe khách Hải Hậu, xã Hải Hưng, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

7. Trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

Thời gian làm việc của Chi nhánh áp dụng trong giờ hành chính.

Điều 5. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá.

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng quy định tại quy chế này cho Chi nhánh trong thời gian quy định;

- Nộp khoản tiền đặt trước và phí tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế này cho Chi nhánh trong thời gian quy định;

- Xem tài sản không là điều kiện bắt buộc đối với khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, tuy nhiên khách hàng chịu trách nhiệm về việc hiểu rõ các tính chất, đặc điểm, số lượng và chất lượng tài sản đấu giá.

2. Hồ sơ tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

a) Đối với tổ chức/doanh nghiệp:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Chi nhánh;
- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh kèm bản chính để đối chiếu hoặc bản sao chứng thực hợp lệ;
- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật, người tham gia đấu giá kèm bản chính để đối chiếu hoặc bản sao chứng thực hợp lệ;
- Trong trường hợp ủy quyền: phải có giấy ủy quyền hợp lệ của người đại diện theo pháp luật;

b) Đối với cá nhân:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Chi nhánh;
- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của người tham gia đấu giá kèm bản chính để đối chiếu hoặc bản sao chứng thực hợp lệ;
- Bản sao Sổ hộ khẩu kèm bản chính để đối chiếu hoặc bản sao chứng thực hợp lệ (nếu khách hàng không cung cấp CCCD đã gắn chip).
- Trong trường hợp ủy quyền: phải có giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định của pháp luật;

Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm đối với người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác:

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- 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 đìu giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- 3) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại 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) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 7. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

1. Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước vào đúng tài khoản với số lượng, thời gian và địa điểm theo quy định tại Quy chế này.

Trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước vào số tài khoản khác mà không phải là tài khoản quy định tại Quy chế này, cũng như nộp không đủ với số lượng, thời gian và địa điểm theo quy định tại Quy chế này thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai;

3. Chi nhánh chỉ giải quyết cho người đăng ký tham gia đấu giá được rút lại khoản tiền đặt trước trong thời gian nộp khoản tiền đặt trước quy định tại Quy chế này. Quá thời gian nộp khoản tiền đặt trước, mọi trường hợp rút lại sẽ không được giải quyết.

4. Khoản tiền đặt trước được xử lý như sau:

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

b) Người không trúng đấu giá được trả lại tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản hoặc tiền mặt vào thời gian quy định.

c) Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định tại Khoản 2, Điều 10 của Quy chế này thì sẽ không được trả lại khoản tiền đặt trước.

Điều 8. Quyền nhận lại tài sản

Trước khi mở cuộc đấu giá một 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 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.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 9. Kiểm tra tư cách hợp lệ của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá

Khi tham gia đấu giá tổ chức, cá nhân phải xuất trình những giấy tờ sau:

1. Đối với tổ chức/doanh nghiệp:

Bản chính Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của người tham gia phiên đấu giá (người đại diện pháp nhân của tổ chức/doanh nghiệp) hoặc người được ủy quyền (có văn bản ủy quyền hợp lệ của người đại diện pháp nhân cho người có đủ năng lực tham gia phiên đấu giá).

2. Đối với cá nhân:

Bản chính Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của người tham gia phiên đấu giá hoặc người được ủy quyền (có văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định của Pháp luật cho người có đủ năng lực tham gia phiên đấu giá).

Người tham gia phiên đấu giá nếu không xuất trình những giấy tờ nêu trên sẽ không được tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Điều 10. Trình tự tổ chức đấu giá

1. Hình thức, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên.

2. Trình tự tiến hành đấu giá:

a) Đấu giá viên điểm danh và phát số cho người tham gia đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm, thông báo bước giá, khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá, yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá.

b) Người tham gia đấu giá trả giá, phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm trở lên, người trả sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả trước liền kề đã trả một khoản ít nhất bằng bước giá đã thông báo.

c) Người được yêu cầu tham gia trả giá phải đưa bằng số của mình lên cao đồng thời trả giá. Nếu không tham gia trả giá thì rút.

d) Đấu giá viên công bố giá đã trả, sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và yêu cầu những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai trả giá tiếp thì người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

3. Kết quả đấu giá được lập thành Biên bản đấu giá ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc với các nội dung theo quy định của pháp luật.

4. Giá trả hợp lệ:

- + Phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm trở lên;
- + Người trả sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả trước liền kề đã trả một khoản ít nhất bằng bước giá đã thông báo;

5. Giá trả không hợp lệ:

- Giá trả không theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này.
- Trả sai bước giá mà đấu giá viên điều hành đã công bố.

Điều 11. Xử lý các vi phạm trong phiên đấu giá

1. 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 gia phiên đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức 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) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

i) Trả giá không hợp lệ.

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

- b) Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi nêu tại Điểm a, b, c, d, e, f, g, h Khoản 1, Điều này;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá trong trường hợp trúng đấu giá;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá;
- e) Từ chối kết quả trúng đấu giá trong trường hợp đã trúng đấu giá được quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá.

3. Tạm ngưng phiên đấu giá:

Người điều hành có quyền tạm ngưng phiên đấu giá để lập biên bản xử lý vi phạm quy chế đấu giá, tước quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp quy định tại khoản 1, Điều này.

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

a) Tại phiên 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.

b) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

c) Khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá không được trả lại và thuộc về người có tài sản đấu giá.

5. Các tổ chức, cá nhân vi phạm quy chế này đều phải lập biên bản và bị tước quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá hiện hành.

CHƯƠNG IV

THỦ TỤC THANH TOÁN VÀ BÀN GIAO TÀI SẢN

Điều 12. Thủ tục thanh toán

1. Trong vòng 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày biên bản đấu giá được lập, Khách hàng mua được tài sản sẽ thanh toán thành 01 lần (sau khi trừ tiền đặt trước) vào tài khoản của **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu** theo số tài khoản: **3949.0.1054992.00000** mở tại **Kho bạc nhà nước huyện Hải Hậu - Nam Định (Mã KB 0264)** và không được gia hạn thêm.

2. Trường hợp người trúng đấu giá thanh toán chậm theo tiến độ quy định tại quy chế này, người trúng đấu giá bị xem là đơn phương huỷ bỏ Hợp đồng, đồng thời bị coi là từ chối kết quả trúng đấu giá và được xử lý theo quy định của Quy chế đấu giá và các quy định pháp luật hiện hành. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá thuộc về Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

3. Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá Chi nhánh sẽ chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

Điều 13. Ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

1. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày Biên bản đấu giá được lập thì Chi nhánh phối hợp với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối không ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì được coi như từ chối kết quả trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước không được trả lại. Chi nhánh lập Biên bản xử lý vi phạm, số tiền này thuộc về Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá phải được công chứng theo quy định của pháp luật. Khách hàng trúng đấu giá chịu mọi chi phí liên quan đến việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2. Trường hợp có bất kỳ vi phạm nào của các bên tham gia ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì việc xử lý những vi phạm sẽ căn cứ vào các quy định hiện hành của pháp luật về hợp đồng kinh tế.

Điều 14. Thời điểm bàn giao tài sản và hồ sơ giấy tờ liên quan

1. Thời điểm bàn giao tài sản, các hồ sơ giấy tờ có liên quan và việc xử lý các phát sinh được quy định cụ thể trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2. Thời hạn bàn giao tài sản và các hồ sơ giấy tờ có liên quan:

- Sau khi người trúng đấu giá thanh toán đủ số tiền mua tài sản, trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu tổ chức việc giao tài sản đấu giá cùng toàn bộ giấy tờ gốc có liên quan đến tài sản cho người trúng đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

- Việc bàn giao này phải được lập thành văn bản và kể từ thời điểm này người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm đối với tài sản mà mình đã nhận bàn giao. Kể từ thời điểm bàn giao xong tài sản, người mua được tài sản phải chịu mọi trách nhiệm và rủi ro đối với tài sản của mình.

CHƯƠNG V

QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN CÓ

LIÊN QUAN TRONG TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

a) 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;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; được nhận Hồ sơ giấy tờ có liên quan, bao gồm:

- Bản chính Biên bản đấu giá tài sản do Chi nhánh lập;
- Bản chính Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- Hồ sơ, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá.

c) 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;

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

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

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

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

d) Người trúng đấu giá phải phối hợp cùng đơn vị có tài sản làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật. Trường hợp uỷ quyền cho Chi nhánh thực hiện thì phải nộp phí dịch vụ theo thỏa thuận giữa hai bên.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của Chi nhánh

1. Tổ chức đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục đấu giá theo quy định hiện hành của pháp luật.

2. Được quyền từ chối bàn giao tài sản cùng toàn bộ những giấy tờ liên quan khi người trúng đấu giá vi phạm các điều khoản đã ký kết trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

3. Phối hợp cùng đơn vị có tài sản thực hiện việc bàn giao tài sản và toàn bộ những giấy tờ liên quan cho người trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

4. 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. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá

1. Người có tài sản có quyền:

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật;

- Được hưởng 100% tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá trong các trường hợp quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản;

- Được tham dự phiên đấu giá tài sản;

- Yêu cầu Chi nhánh dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng:

+ Đấu giá viên có hành vi lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

+ Chi nhánh có hành vi lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

+ Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây: 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. 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. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản. 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. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

- Tham gia đàm phán và quyết định các nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người có tài sản có nghĩa vụ:

- Chịu trách nhiệm về tính chất pháp lý của tài sản đưa ra đấu giá;

- Cung cấp và chịu trách nhiệm về các thông tin và tài liệu trong phạm vi của mình để Chi nhánh thực hiện việc tổ chức đấu giá tài sản;

- Phối hợp cùng Chi nhánh tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá, chịu trách nhiệm quản lý tài sản đấu giá theo đúng hiện trạng tài sản đã cho người tham gia đấu giá xem (không bao gồm yếu tố hao mòn tự nhiên);

- Thanh toán thù lao dịch vụ và chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại Hợp đồng đấu giá tài sản;

- Cung cấp và nhận hồ sơ tài liệu liên quan đến việc đấu giá tài sản với Chi nhánh;

- Bàn giao tài sản đấu giá và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Chịu trách nhiệm thực hiện các cam kết trong phạm vi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã ký với Chi nhánh;

- Cung cấp hóa đơn tài chính cho người mua được tài sản đấu giá;

- Phối hợp thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm khi người trúng đấu giá đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và chuyển đủ tiền mua tài sản đấu giá theo quy định tại hợp đồng này.

CHƯƠNG VI

CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

Điều 18. Xử lý tranh chấp, khiếu nại

Trong trường hợp các bên tham gia đấu giá có tranh chấp, khiếu nại thì xử lý theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Trường hợp tiếp tục tranh chấp thì thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Chi nhánh không chịu trách nhiệm đối với các khiếu nại nguồn gốc, tính hợp pháp, số lượng, chất lượng và giá bán của tài sản đấu giá.

Điều 19. Điều khoản thi hành

Chi nhánh có trách nhiệm phổ biến các quy định của Quy chế này cho người tham gia đấu giá và chỉ chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động tổ chức đấu giá.

Mọi trường hợp phát sinh ngoài Quy chế này được xử lý theo quyết định của Chi nhánh trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành./.