

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÁI ANH

Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 167 /2024/QC-TA

Kiên Giang, ngày 06 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN – LẦN 10

(Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản của ông Trần Minh Toàn và bà Nguyễn Châu Liên tại ấp An Phước, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang)

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 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 33/2020/NĐ-CP ngày 17/03/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Giấy đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản số 07/TP-ĐKHĐ, ngày 18/06/2019, Nơi cấp Sở Tư pháp tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Anh;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 46/2023/HĐDV-ĐGTS, ngày 01/11/2023 đã ký giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành với Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Anh;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản số 41/QĐ-CCTHADS ngày 05/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành.

Căn cứ đề nghị số 186/ĐN-CCTHADS ngày 05/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành Về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản.

Căn cứ Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 05/02/2025 của Công ty Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Anh đã ký giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Căn cứ Thông báo số 165/2025TB-TA ngày 06/02/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Anh;

I. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm:

- Theo Quyết định giảm giá tài sản số: 41/QĐ-CCTHADS ngày 05/02/2025 và Đề nghị ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 186/ĐN-CCTHADS ngày 05/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, tài sản của Công ty TNHH Thủy sản Minh An Nam và bà Nguyễn Châu Liên, ông Trần Minh Toàn:

Tài sản : Quyền sử dụng đất

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và tài sản gắn liền với đất số Đ 107061, số vào sổ cấp giấy: 004165 QSDĐ/155/2004 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp, ngày 09/04/2004 chính lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Châu Liên ngày 28/08/2018.

+ Thửa đất số: 300 ; Tờ bản đồ số: 3;

+ Địa chỉ thửa đất: ấp An Phước, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;

+ Diện tích: 4.107,4m² (đất ONT 3.595,5m², đất trồng cây lâu năm 511,9m²).

2. Giá khởi điểm: 1.936.496.107 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi sáu ngàn một trăm lẻ bảy đồng).

Ghi chú: Tất cả những tài sản trên Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp: Lệ phí trước bạ; thuế thu nhập cá nhân; thuế doanh nghiệp, Thuế giá trị gia tăng (nếu có); Lệ phí công chứng và các khoản phí, lệ phí khác để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Nhà Nước.

II. Tình trạng pháp lý:

- **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số Đ 107061, số vào sổ cấp GCN: 004165/QSDĐ/155/2004 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, cấp ngày 09/04/2004; Chính lý biến động cho bà Nguyễn Châu Liên ngày 28/08/2018.

- **Tờ trích đo địa chính** số: TĐ 261-2023 (300-03) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành lập ngày 19/09/2023.

- Quyết định số 04/2022/QĐST-KDTM ngày 26/09/2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Quyết định thi hành án số 257/QĐ-CCTHADS ngày 01/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;

- Quyết định kê biên tài sản số 23/QĐ-CCTHADS ngày 11/07/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;

- Biên bản kê biên, xử lý tài sản để thi hành án ngày 20/07/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;

- Chứng thư thẩm định giá số 53/2023/CT-BĐS-TVAP ngày 06/10/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt.

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

Cá nhân, tổ chức 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 đấu giá tài sản theo quy định của Quy chế này. 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.

IV. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ ngày 06/02/2025 đến 17 giờ ngày 07/03/2025 (giờ hành chính) tại ấp An Phước, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Bên có tài sản đấu giá, tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày làm việc.

V. Thời gian và địa điểm bán hồ sơ, nhận hồ sơ: Từ ngày 06/02/2025 đến 17 giờ ngày 07/03/2025 (giờ hành chính) tại Công ty.

VI. Thời gian nộp tiền đặt trước: chuyển khoản Từ 7 giờ ngày 06/02/2025 đến 11 giờ ngày 07/03/2025 (giờ hành chính) nộp vào tài khoản 0091.000.156.156, tại: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Kiên Giang, tên tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Anh.

VII. Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Lúc 09 giờ ngày 12/03/2025 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Anh, số 156 Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Bảo, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. (hoặc địa điểm khác theo thỏa thuận).

VIII. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá là:

TT	Giá khởi điểm của tài sản	Mức thu tối đa (đồng/hồ sơ)
1	Từ 20 triệu đồng trở xuống	50.000
2	Từ trên 20 triệu đồng đến 50 triệu đồng	100.000
3	Từ trên 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng	150.000
4	Từ trên 100 triệu đồng đến 500 triệu đồng	200.000
5	Trên 500 triệu đồng	500.000

IX. Tiền đặt trước: là 10%/giá khởi điểm nộp vào tài khoản 0091.000.156.156, tại: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Kiên Giang.

Điều 1. Nguyên tắc đấu giá:

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 và đấu giá viên.

Điều 2. Bước giá, phương thức đấu giá và hình thức đấu giá:**1. Nguyên tắc xác định bước giá:**

Bước giá cho mỗi lần trả giá được quy định : Giá trả sau phải cao hơn giá trả trước liền kề 01 bước giá dự kiến cho mỗi lần trả giá là **5.000.000 đồng** cho 1 lần gọi giá và không giới hạn ở mức tối đa.

2. Phương thức đấu giá:

Đấu giá bằng phương thức trả giá lên.

3. Hình thức đấu giá:*** Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá:**

a. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, thư ký; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc Quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu tài sản đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (20 giây); phát số cho người tham gia đấu giá (nếu có); hướng dẫn cách trả giá; trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá.

b. Người tham gia đấu giá phải trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người đã trả giá trước liền kề, người tham gia trả giá phải cộng thêm vào bước giá đã trả của người trả giá trước đó ít nhất bằng hoặc cao hơn bước giá đã được công bố tại cuộc đấu giá.

c. Khi Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá thì những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá.

d. Sau 03 (ba) lần (mỗi lần cách nhau 30 giây) Đấu giá viên nhắc lại giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn thì Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Điều 3. Người trúng đấu giá:

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 và 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.

102-
NG TY
ẤU GI
JP DAN
LAI A
014-7

Điều 4. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

1. 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.
2. 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.
3. 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 và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.
4. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 5. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

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

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 cuộc đấu giá.
2. 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 đìm 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 cuộc 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. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 6. 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:*

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Mục IV của Quy chế này.
3. Từ chối ký biên bản đấu giá.
4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận.
5. Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định trên thì thuộc về người có tài sản đấu giá, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 7. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước:

1. Trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.
2. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời

hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

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. 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.

Điều 8. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc bỏ phiếu trực tiếp, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên 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. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

Điều 9. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

1. Tại cuộc đấu giá, đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà 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.

2. 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 cuộc đấu giá không thành.

Điều 10. Quyền lợi và trách nhiệm của người trúng đấu giá:

1. Quyền lợi của người trúng đấu giá:

Được sử dụng đất đúng theo quy hoạch của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật Đất đai.

Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật, được hưởng các quyền lợi hợp pháp có liên quan đến lô đất trúng đấu giá và các quyền lợi hợp pháp khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Nộp tiền theo kết quả trúng đấu giá trong biên bản đấu giá.

- Người trúng đấu giá chịu các khoản thuế và phí gồm:

+ Nộp thuế giá trị gia tăng (nếu có) 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 theo giá trúng đấu giá, lệ phí Chứng thực hợp đồng mua bán tài sản và các khoản phí, lệ phí để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Nộp Thuế thu nhập cá nhân.

Sử dụng đất đúng mục đích theo quy định của Nhà nước.

Khi tiến hành xây dựng công trình phải thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc và chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan Nhà nước trong quá trình đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan.



Điều 11. Điều kiện, thời gian thanh toán tiền mua tài sản và thời hạn bàn giao tài sản:

- Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày đấu giá thành. Nếu quá thời hạn trên khách hàng trúng đấu giá không nộp đủ tiền thì đơn vị tổ chức đấu giá ra văn bản hủy kết quả trúng đấu giá và không hoàn lại số tiền đã đặt trước (*tiền đặt cọc*). Số tiền này được xử lý theo quy định của Luật Đấu giá năm 2016.

- Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền.

- Địa điểm bàn giao tài sản bán đấu giá: Theo sự hướng dẫn của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Châu Thành.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Thái Anh có trách nhiệm bàn giao Biên bản bán đấu giá, cho người trúng đấu giá.

- Khách hàng trúng đấu giá phải chịu sự kiểm tra, giám sát của đơn vị chủ quản trong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 12. Tổ chức thực hiện:

1. Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Toàn thể nhân viên làm việc tại Công ty hợp danh Đấu giá Thái Anh và Người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc bản Quy chế này./.

Nơi nhận:

- Bên có tài sản đấu giá;
- Niêm yết tại Công ty;
- Người đăng ký đấu giá;
- Lưu VP.



ĐẶNG THÁI ANH