|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÂY NAM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Tiền Giang, ngày 04 tháng 02 năm 2025* |

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

*(Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại ấp Giồng Cục, xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Nga đứng tên)*

***Ngày 14/03/2025***

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;*

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 80/2024/HĐ.DVĐGTS-BT ngày 06/5/2024 được sửa đổi/ bổ sung/ thay thế các điều khoản bởi Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản sửa đổi/ bổ sung số80/2024/HĐ.DVĐGTS.SĐBS-03ngày 03/02/2025 giữa Chấp hành viên - Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri và Công ty Đấu giá Hợp Danh Tây Nam (gọi tắt là Công ty Đấu Giá Tây Nam).

Công ty đấu giá Hợp danh Tây Nam ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản do bà Nguyễn Thị Ngađứng têntrên nguyên tắc tuân thủ các quy định hiện hành về đấu giá tài sản.

Quy chế cuộc đấu giá gồm các nội dung sau:

**Điều 1: Tên tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:**

1. **Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại ấp Giồng Cục, xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị Nga đứng tên.
2. **Số lượng, chất lượng: 01 lô tài sản gồm:**

* Quyền sử dụng đất thửa số 312, tờ bản đồ số 03, diện tích: 86,2 m2, mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN).
* Tài sản gắn liền trên đất:

**+** Mái che có diện tích:29,48m2. Kết cấu: mái tole, sườn cây một bên tường, cửa rào lưới B40, nền đất.

**+** 01 (một) ngôi nhà ở (cấp 4) diện tích: 32,465m2. Kết cấu: mái tole, tường xây gạch, chưa tô, nền gạch ceramic.

1. **Nơi có tài sản đấu giá:** ấp Giồng Cục, xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.
2. **Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:**

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 312, tờ bản đồ số 3, xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Ba Tri cấp ngày 08/9/2023. Tên người sử dụng đất: bà Nguyễn Thị Nga.

- Nguồn gốc và tình trạng pháp lý tài sản: Tài sản bán để thi hành bản án.

**Điều 2: Giá khởi điểm tài sản đấu giá:** **866.224.001 đồng** (Tám trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn không trăm lẻ một nghìn đồng).

**Lưu ý***:*

* Giá khởi điểm chưa bao gồm các loại thuế và các chi phí trong việc đăng ký quyền sở hữu và quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thuế GTGT, lệ phí trước bạ và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định.

**Điều 3: Thời hạn, 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 tạiCông ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Nam – chi nhánh Bến Tre, đ**ịa chỉ:** Số 3E1 khu phố Mỹ Tân, phường 7, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Công ty sẽ phối hợp với người có tài sản đấu giá 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 hạn: Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá liên tục ít nhất 03 ngày làm việc là ngày 05, 06, 07 tháng 03 năm 2025.
* Địa điểm xem tài sản đấu giá: tại ấp Giồng Cục, xã An Đức, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.
* Giải quyết thắc mắc, khiếu nại: Mọi thắc mắc, khiếu nại liên quan đến thông tin, hiện trạng, trình trạng pháp lý của tài sản và các vấn đề khác có liên quan, khách hàng phải phản ánh cho tổ chức đấu giá trước ngày tổ chức đấu giá, sau thời hạn quy định mọi thắc mắc, khiếu nại sẽ không được giải quyết.

**Điều 4: Thời hạn 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 hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

* Thời hạn 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 hạn: từ 7 giờ 30 phút ngày 05/2/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/03/2025.
* Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá: tại Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Nam – chi nhánh Bến Tre, đ**ịa chỉ:** Số 3E1 khu phố Mỹ Tân, phường 7, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **200.000 đồng/hồ sơ.**
2. Tiền đặt trước: **90.000.000 đồng** *( Chín mươi triệu đồng)..*

*Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.*

* Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: từ 7 giờ 30 phút ngày 05/2/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/03/2025.

1. Phương thức thanh toán tiền đặt trước: Chuyển vào tài khoản của Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Nam số: 6900201007247 tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam (Agribank) – chi nhánh Tiền Giang.

***Ghi chú***: Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ số 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 hạn, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

1. Thời hạn, địa điểmđăng ký tham gia đấu giá:

* Thời hạn: từ 7 giờ 30 phút ngày 05/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/03/2025.
* Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký:tại Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Nam – chi nhánh Bến Tre, đ**ịa chỉ:** Số 3E1 khu phố Mỹ Tân, phường 7, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre;

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 giáthông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp 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 uỷ quyền bằng văn bản (có chứng nhận của tổ chức công chứng) 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 và 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 uỷ 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 Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Nam, địa chỉ: Số 04, Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

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

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công Ty);

+ 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;

+ Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật (nếu có);

+ Giấy uỷ 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 uỷ quyền hợp lệ.

**Điều 7: Thời hạn, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:**

* Thời hạn tổ chức phiên đấu giá: **14 giờ 30 phút, ngày 14/3/2025***.*
* Địa điểm: tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri. Địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn Ba Tri, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

**Điều 8: Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:**

* Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.
* Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên, số vòng không hạn chế.

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

1. **Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:**
2. 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;
3. 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, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
4. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
5. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
6. Nhận uỷ 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 uỷ quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
7. 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 loại tài sản đó;
8. 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;
9. Tại Phiên đấu giá, buổi công bố 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.
10. 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 nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

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 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, cụ thể: người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá, cụ thể: Tại cuộc đấu giá nếu 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 giá của người trả giá liền kề trước đó.

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá cụ thể:

* + - 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.
    - 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 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 giáđược xác định:là giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề; Bước giá được áp dụng là mức chênh lệch tối thiểu.
    - Bước giá quy định là: 10.000.000 đồng/01 bước giá/01 lô.

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 đầu tiên 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 cuộc 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 thoả 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 10: Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản và giao tài sản đấu giá:**

1. Thời hạn thanh toán: Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tritrong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.
2. Người trúng đấu giá tài sản không thanh toán tiền đúng thời hạn nêu trên thì xem như tự ý từ bỏ việc mua tài sản, thì tiền đặt trước (đã chuyển thành tiền đặt cọc) sẽ xử lý theo quy định pháp luật.
3. Số tiền khách hàng đã nộp tiền đặt trước mua tài sản. Sau khi trúng đấu giá, số tiền này xem là tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Nam có trách nhiệm chuyển vào Tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.
4. Người mua được tài sản đấu giá phải thanh toán đủ tiền cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Trimới được bàn giao tài sản.
5. Phương thức thanh toán: Người mua được tài sản đấu giá chuyển khoản vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri– Số tài khoản: 3949.0.1035664.00000 mã ĐVQHNS 1035664, Mở tại kho bạc nhà nước huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.
6. Thời hạn giao tài sản cho người mua: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá và các văn bản, giấy tờ có liên quan để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan khác không thể giao tài sản đúng hạn Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Trisẽ có thông báo cụ thể cho khách hàng trúng đấu giá.
   * + Địa điểm giao tài sản: Tại nơi tài sản đấu giá tọa lạc.

Trên đây là Quy chế cuộc đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Tây Nam./.

|  |  |
| --- | --- |
| * **Ghi chú : GIÁM ĐỐC**   *- Quy chế này thay thế thư mời đối với khách hàng*  - Liên hệ *MS. Nguyên 0945.204593* | **GIÁM ĐỐC**  **VÕ THÀNH ĐƯỢC** |