**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Tài sản thuộc Chi cục THADS thành phố Sầm Sơn**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 57/QĐ-ĐGCP ngày 03/2/2025*

*của Công ty Đấu giá hợp danh Cường Phát)*

**------------**

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy chế này quy định về tài sản đưa ra đấu giá, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, hình thức, phương thức, cách thức đấu giá và nội dung liên quan đến việc tổ chức cuộc đấu giá tài sản thuộc Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Công ty Đấu giá hợp danh Cường Phát, người đăng ký tham gia đấu giá tài sản, các cá nhân, tổ chức, đơn vị có liên quan đến cuộc đấu giá tài sản.

**Điều 3. Nguyên tắc đấu giá**

Nguyên tắc đấu giá thực hiện theo Điều 6 Luật Đấu giá tài sản.

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

3. 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.

4. Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

**Chương II**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 4. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá:**

**Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 090799, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04457 do UBND thành phố Sầm Sơn ngày 14/06/2018, ngày 14/6/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sầm Sơn, đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Hạnh, bà Nguyễn Thị Nhung tại: Thửa đất số 588, tờ bản đồ số 32. Địa chỉ: Khu phố Hồng Thắng (Nay là TDP Hồng Thắng), phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

**Chứng nhận:**

+ Ông Mai Ngọc Long

+ Sinh năm: 1951

+ Số CMND: 172387782

+ Bà Đặng Thị Hoa

+ Sinh năm: 1960

+ Số CMND: 170226097

+ Địa chỉ thường trú tại: Thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa

+ Được quyền sử dụng: Thửa đất số 377(14)+376(11), tờ bản đồ số 32. Địa chỉ: Khu phố Hồng Thắng (Nay là TDP Hồng Thắng), phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

+ Diện tích lô đất trên sổ: 503,51m2

+ Hình thức sử dụng:

• Riêng: 503,51m2

• Chung: Không

+ Mục đích sử dụng:

• Đất ở tại đô thị: 503,51m2

+ Thời gian sử dụng: Lâu dài

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất

+ Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

- Ngày 19/4/2021: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông: Lê Ích Cảnh, CMND số 172842492 và vợ là bà Cao Thị Thao, CCCD số 038185020800, đại chỉ xã Quảng Lưu, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 249,5m², số thửa 587; Theo hồ sơ số: 008856CN991; diện tích còn lại: 254,01m², số thửa: 588./.

- Ngày 14/6/2021: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Hạnh, CCCD số 038091004486, cùng vợ là bà Nguyễn Thị Nhung, CCCD số 038192006138, địa chỉ tại Phường Trung Sơn, Tp Sầm Sơn. Theo hồ sơ số 008856.CN.1899./.

+ 01 trang bổ sung giấy chứng nhận

Quyền sử dụng đất

- Tổng diện tích lô đất: 254,01m2

- Tổng diện tích lô đất kê biên: 254,01m2

+ Diện tích đất không vi phạm lộ giới: 254,01m2

+ Diện tích đất vi phạm lộ giới được công nhận: 0,00m2

- Hình dáng lô đất: Tương đối vuông vức

- Địa chỉ: Khu phố Hồng Thắng (Nay là TDP Hồng Thắng), phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Vị trí địa lý:

+ Hướng Tây: Giáp đường quy hoạch rộng 10m

+ Hướng Đông: Giáp lô số 13 dài 10m

+ Hướng Nam: Giáp lô số 11 dài 25,2m

+ Hướng Bắc: Giáp lô số 15 dài 25,6m

***\* Lưu ý:*** Người mua được tài sản theo hiện trạng thực tế.

**\* Tình trạng pháp lý của tài sản**: Tài sản thế chấp do Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa xử lý tài sản theo Biên bản ngày 14 tháng 11 năm 2024 tại TDP Lương Thiện, Phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Toàn bộ tài sản trên đã được Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC thẩm định theo Chứng thư thẩm định giá số 429/2024/0183-AMC ngày 28/11/2024

**2. Giá khởi điểm**: **65.911.920.000 đồng** *(Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm mười một triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng).*

*Đơn giá trên chưa bao gồm thuế thu nhập cá nhân, thuế sử dụng đất (nếu có), lệ phí trước bạ, các khoản thuế, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, các khoản thuế, phí, lệ phí khác (nếu có). Người mua được tài sản trúng đấu giá phải nộp các khoản thuế, phí, lệ phí nêu trên (Tài sản bán đấu giá không phải chịu thuế giá trị gia tăng).*

**3. Tiền mua hồ sơ đấu giá: 500.000 đồng/1 hồ sơ** *(Năm trăm nghìn đồng chẵn)*

**4. Tiền đặt trước tham gia đấu giá:** **1.182.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Một tỷ, một trăm tám mươi hai triệu đồng).*

*Khoản tiền đặt trước của khách hàng không được tính lãi phát sinh, lãi phát sinh được bù trừ vào phí dịch vụ thu tiền và trả tiền của ngân hàng.*

**Điều 5. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá**

**1. Đối tượng tham gia đấu giá**

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

**2. Đối tượng không được tham gia đấu giá**

2.1. 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 đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

2.2. 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;

2.3. 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;

2.4. 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;

2.5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

**3. Điều kiện tham gia đấu giá**

Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng tham gia đấu giá tài sản theo quy định tại Quy chế này được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

3.1. Nộp đầy đủ thành phần hồ sơ hợp lệ, đúng thời hạn đăng ký theo Quy chế này cuộc đấu giá này.

3.2. Nộp đầy đủ tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá này.

3.3. Người tham giá đấu giá chấp nhận Quy chế này và chấp nhận hiện trạng tài sản đưa ra đấu giá thì mới đăng ký tham gia đấu giá.

3.4. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải bằng văn bản theo quy định của pháp luật.

***\* Lưu ý:***

*- 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.*

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

**4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá** *(trong giờ hành chính)*

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ và nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước tham gia đấu giá.

**4.1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá, nộp hồ sơ:**

- Thời gian: **Từ 07 giờ 30 phút ngày 10/2/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 25/02/2025** *(trong giờ hành chính).*

- Địa điểm: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Cường Phát

Địa chỉ: số nhà 26 Lạc Long Quân, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**4.2. Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:**

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá *(theo mẫu do Công ty Đấu giá hợp danh Cường Phát ban hành – bản gốc có dấu đỏ);*

- Phiếu trả giá *(theo mẫu do Công ty Đấu giá hợp danh Cường Phát ban hành – bản gốc có dấu đỏ);*

- Bản sao CCCD còn thời hạn *(đối với cá nhân);*

- Hợp đồng ủy quyền *(nếu có);*

- Đăng ký kinh doanh (photo chứng thực); Biên bản họp hội đồng thành viên về việc tham gia đấu giá (bản gốc), bản sao CCCD người đại diện còn thời hạn (đối với tổ chức).

Khách hàng tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng hợp đồng cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Hợp đồng ủy quyền phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật.

**4.3. Thời gian, phương thức nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá**

- Thời gian nộp tiền đặt trước: **Từ 07 giờ 30 phút ngày 10/2/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 25/02/2025.**

- Phương thức nộp: Nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Cường Phát theo thông tin như sau:

**+ Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Cường Phát**

**+ Số tài khoản: 35.000.5555.6666 tại** Ngân hàng NN&PTNT (Agribank) – CN Thanh Hóa.

**- Nội dung nộp tiền**: *Họ và tên người tham gia đấu giá\_ nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản thuộc THADS TP.Sầm Sơn*

***\* Lưu ý:***

*- 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.*

**Điều 6. Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ và khảo sát tài sản:** Từ ngày **17/2/2025 đến ngày 20/2/2025** *(trong giờ hành chính)*, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn - Địa chỉ: Khu phố Sơn Thắng, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá và Khu phố Hồng Thắng (Nay là TDP Hồng Thắng), phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Khách hàng tham gia đấu giá tự tìm hiểu tài sản đấu giá và tham khảo thành phần hồ sơ, điều kiện, cách thức, quy chế đấu giá được niêm yết bằng thông báo bán đấu giá công khai tại trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Cường Phát; tại nơi tổ chức cuộc đấu giá; UBND phường Quảng Cư và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn.

**Điều 7. Hình thức, phương thức đấu giá và bước giá**

1. Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá, đấu 01 (một) vòng duy nhất.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên;

3. Bước giá: 1% giá khởi điểm của tài sản *(Bước giá chỉ áp dụng trong trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá mức cao nhất cho tài sản và những người này cùng đồng ý để đấu giá tiếp để lựa chọn ra người trúng đấu giá. Trong tất cả các trường hợp khác không áp dụng bước giá).*

4. **Cách thức trả giá và xác định khách hàng trúng đấu giá:** Khách hàng tham gia đấu giá, trả giá thông qua phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Cường Phát phát hành và ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố giá trả.

- Khách hàng trúng đấu giá là người có giá trả cao nhất, được đấu giá viên công bố công khai tại cuộc đấu giá.

- Trường hợp có nhiều khách hàng có cùng mức giá trả cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những khách hàng cùng mức giá trả cao nhất để xác định người trúng đấu giá (áp dụng bước giá 1%); nếu các khách hàng không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm giữa những khách hàng có cùng mức giá trả cao nhất để xác định khách hàng trúng đấu giá..

**Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá**

1. Thời gian: **10 giờ 30 phút, ngày 28/02/2025**

2. Địa điểm: Hội trường Chi cục THADS thành phố Sầm Sơn

**Điều 9. Trả giá**

**1. Phiếu trả giá:**

- Do Công ty Cường Phát phát hành, có đóng dấu đỏ của Công ty Cường Phát tại góc bên trái.

- Mỗi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ được phát 01 phiếu trả giá tương ứng để trả giá cho tài sản.

- Mỗi khách hàng tham gia đấu giá nhận phiếu trả giá và kiểm tra phiếu.

- Phiếu trả giá ghi số tiền bằng số và bằng chữ không trùng nhau thi căn cứ vào số tiền bằng chữ công bố kết quả trúng đấu giá.

**2. Phiếu trả giá sẽ bị loại tại phiên đấu giá nếu:**

+ Phiếu trả giá không theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Cường Phát phát hành; Phiếu trả giá không đóng dấu treo và nộp không đúng thời gian quy định.

+ Sữa chữa, tẩy xóa, không ký và không ghi rõ họ tên của khách hàng tham gia đấu giá.

+ Không trả giá, giá trả thấp hơn giá khởi điểm của vòng 1 hoặc thấp hơn mức giá trả hợp lệ ở các vòng đấu tiếp theo.

+ Số tiền ghi bằng số và bằng chữ không rõ ràng.

+ Phiếu trả giá của khách hàng không có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá.

+ Không nộp tiền đặt trước.

**3. Người trúng đấu giá:**

Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ theo quy định của Quy chế này và là những người trả giá cao nhất cho tài sản hoặc người bắt thăm trúng đấu giá đối với trường hợp bắt thăm để xác định người trúng đấu giá.

**Điều 10. Những quy định trong 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 Cường Phát, đồng thời hợp tác với Công ty Cường Phát, để công việc được nhanh chóng, thuận tiện.

- *Người tham gia phiên đấu giá có trách nhiệm:* Xuất trình Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu/ Thẻ căn cước công dân, văn bản ủy quyền (trường hợp được ủy quyền); điểm danh; ngồi đúng vị trí được công ty Cường Phát 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 uỷ quyền cho người khác tham gia phiên 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 Cường Phát 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**. Các hành vi bị nghiêm cấm trong Hội trường đấu giá:

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

4.1. Tự ý thay đổi vị trí chỗ ngồi đã được công ty Cường Phát sắp xếp;

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

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

4.4. 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 đấu giá.

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

4.6. Tự ý ra khỏi phòng đấu giá.

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.

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

5.1. Mọi hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này hoặc pháp luật về đấu giá tài sản đều được lập Biên bản và xử lý theo quy định của pháp luật.

5.2. Đấu giá viên có quyền truất tham gia đấu giá đối với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15, cụ thể:

Nghiêm cấm 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.

\* Các hành vi coi là cản trở hoạt động đấu giá tài sản:

- Đến tham gia cuộc đấu giá nhưng không làm thủ tục khi được nhân viên Công ty đã gọi vào phòng đấu giá;

- Đến tham dự phiên đấu giá muộn theo đúng thời gian quy định trong thông báo đấu giá tài sản hoặc thông báo trong Giấy mời hoặc đến tham gia cuộc đấu giá nhưng không vào phòng tổ chức đấu giá đúng giờ khi đã gọi vào làm thủ tục vào phòng đấu giá;

- Không tuân thủ theo sự điều hành của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, gây mất trật tự trong phòng đấu giá;

- Không ký vào biên bản đấu giá với tư cách là người tham dự chứng kiến phiên đấu giá khi đã được đấu giá viên chỉ định.

5.3. Đấu giá viên có quyền dừng phiên đấu giá, khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức bán đấu giá tài sản.

5.44. Người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng Đấu giá viên điều hành có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

5.5. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật (theo Điều 70 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15).

5.6. Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật (theo Điều 70 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15).

**Điều 11. Quyền, nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá**

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

a) Người tham gia đấu giá có các quyền sau đây:

- Được cung cấp thông tin liên quan đến tài sản đấu giá, được phổ biến Quy chế đấu giá và giải thích về tài sản đấu giá và quy chế đấu giá.

- Được phát phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Được công ty Cường Phát sắp xếp chỗ ngồi trong Hội trường phiên đấu giá.

- Được pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng khi đăng ký tham gia đấu giá và tham gia phiên đấu giá; được bảo mật thông tin khi đăng ký tham gia đấu giá;

- Được rút lại đăng ký tham gia đấu giá và trả lại khoản 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.

- Các quyền khác theo quy định của Quy chế này và quy định của pháp luật.

b) Người tham giá đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước, nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá theo quy định tại Thông báo đấu giá và Quy chế này.

- Tuân thủ và chấp hành nghiêm Quy chế cuộc đấu giá và sự điều hành của đấu giá viên.

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

a) Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá 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 theo quy định của pháp luật.

b) Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá và biên bản trúng đấu giá

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo Quyết định (hoặc thông báo) của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật có liên quan.

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 12. Xử lý khoản tiền đặt trước**

1.Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để 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 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.

2. Thời gian, địa điểm trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này)

- Thời gian: trong 03 ngày làm việc kể từ sau ngày tổ chức cuộc đấu giá

- Địa điểm: Tại nơi khách hàng đã đăng ký.

*Trường hợp khách hàng được trả lại tiền đặt trước nhưng không đến nhận tiền đặt theo thời gian nêu trên thì phải liên hệ với công ty Cường Phát để được trả vào ngày khác theo thông báo của công ty Cường Phát.*

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

3.1. Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước, đã nộp phiếu trả giá nhưng không tham gia phiên đấu giá giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

3.2. 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 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

3.3. Người tham gia đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá tại Khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

3.4. Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trảhoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Quy chế này;

3.5. Người tham gia đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 13 Quy chế này.

**Điều 13. Xử lý các tình huống cuộc đấu giá**

**1. Những trường hợp không tổ chức đấu giá**

Trong các trường hợp sau đây, Công ty Cường Phát không tổ chức phiên đấu giá và hoàn trả lại tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước *(nếu đã nộp)* cho người tham gia đấu giá:

1.1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu dừng việc tổ chức phiên đấu giá;

1.2. Hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá, chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký nhưng tại thời điểm đấu giá chỉ có một người tham gia.

**2. Rút lại giá đã trả**

Tại phiên đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành đấu giá 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 *(nếu người này không vi phạm quy chế)*.

**3. Từ chối trúng đấu giá**

3.1. Trong phiên đấu giá, khi người điều hành đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối, thì tài sản được ưu tiên cho người trả giá liền kề trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng 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 đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá được xem là không thành tài sản đó;

3.2. Trong trường hợp có người từ chối trúng đấu giá nêu tại điểm 3.1 khoản này mà có từ hai người trở lên trả giá liền kề thì người điều hành đấu giá tổ chức cho đấu giá tiếp giữa hai người đó hoặc tổ chức rút thăm để chọn ra người trúng đấu giá *(nếu các khách hàng không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm).*

**Điều 14. Quyền nhận lại tài sản của người thi hành án**

Trước khi mở phiên 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 chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. Khách hàng tham giá đấu giá (nếu có) không được thắc mắc, khiếu nại về việc dừng phiên đấu giá.

Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thất 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.

**Điều 15. Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền bán đấu giá tài sản**

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bán đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn theo Thông báo của đơn vị bán đấu giá. Nếu quá thời hạn trên khách hàng không nộp đủ tiền trúng đấu giá thì sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá và khách hàng không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Phương thức thanh toán tiền: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

**Điều 16. Ký hợp đồng và bàn giao tài sản cho khách hàng trúng đấu giá**

Ngay sau khi nộp đủ số tiền trúng đấu giá, khách hàng trúng đấu giá cùng với Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn ký hợp đồng chuyển nhượng 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 tài sản nộp đủ tiền, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn phải tiến hành bàn giao tài sản và giấy tờ về tài sản cho người mua được tài sản.

**Điều 17**. **Điều khoản thi hành**

Quy chế này chỉ áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản thuộc Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, những nội dung khác không quy định trong Quy chế này thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành./.