

Số: 25/QC-ĐGTT

Sơn La, ngày 12 tháng 02 năm 2025

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**  
**Tài sản đã kê biên của ông Lê Văn Giáp và bà Chu Thị Dung Duyên (Lần 1)**

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 25/2025/HĐTT ngày 06/02/2025 giữa Công ty đấu giá hợp danh Tiền Thành (gọi tắt là Công ty) và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu.

Căn cứ Điều 34, 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Công ban hành quy chế cuộc đấu giá tài sản kê biên như sau:

**Điều 1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức phiên đấu giá**

**1. Nguyên tắc đấu giá tài sản**

a) Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, tuân thủ các quy định của pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá;

b) Phiên đấu giá phải do đấu giá viên của Công ty điều hành;

c) Việc đấu giá tài sản phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật có liên quan.

**2. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá**

a) Người có tài sản đấu giá phải công khai giá khởi điểm và việc đấu giá tài sản chỉ được thực hiện theo phương thức trả giá lên theo quy định tại Điều 58 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; người tham gia đấu giá phải trả từ giá khởi điểm trở lên, không được trả thấp hơn giá khởi điểm (điểm b khoản 2 Điều 41 Luật ĐGTS năm 2016);

b) Tài sản đấu giá phải có ít nhất 02 hồ sơ của 02 người đăng ký tham gia đấu giá khác nhau và đã nộp tiền đặt trước mới được tổ chức thực hiện đấu giá.

Trường hợp chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá và đã nộp tiền đặt trước thì Công ty sẽ tổ chức phiên đấu giá khi có sự đồng ý bằng văn bản của Người có tài sản đấu giá.

**Điều 2. Thông tin chung về tài sản đấu giá**

**1. Tên tài sản, số lượng, chất lượng tài sản đấu giá:**

\* **Quyền sử dụng đất** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sê ri số CU 172081, số vào sổ CGCN CS 00075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 09/4/2020 mang tên ông Lê Văn Giáp và bà Chu Thị Dung Duyên, chi tiết:

- Thửa đất số: 1537, 1538      Tờ bản đồ số: 9

- Địa chỉ thửa đất: Tiểu khu 6, thị trấn Thuận Châu, Thuận Châu, Sơn La.

- Diện tích: 145,2 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi năm phẩy hai mét vuông)

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 145,2 m<sup>2</sup>      Sử dụng chung: Không

- Mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất:

+ Đất ở tại đô thị: 61,6 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng lâu dài

+ Đất trồng cây lâu năm: 83,6 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đến 2064



- Nguồn gốc sử dụng: được cấp
- Lợi thế của thửa đất:

**\* Tài sản gắn liền với đất:** Một (01) ngôi nhà xây tạm tường 110mm, bô trụ, diện tích 76,65 m<sup>2</sup> (5,25x14,60), mái lợp tôn chống nóng, đóng trần nhựa, nền nhà lát gạch hoa (*trong nhà có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp chung cùng nhà vệ sinh*) hệ thống cửa bên ngoài nhà, cửa đi và cửa sổ làm bằng thép và kính; các cửa phòng bên trong làm bằng nhôm và kính. Hiên trước cửa nhà bán mái tôn thường, cột, khung bằng sắt diện tích 13,12 m<sup>2</sup> (5,25x2,5), sân lát gạch đỏ 28 m<sup>2</sup>, nhà có công bằng sắt 02 cánh kích thước 2,1m x 2,3 m. Phía sau nhà bán mái tôn thường, cột, khung bằng sắt diện tích 9,3 m<sup>2</sup> (3,75x2,5).

**2. Giá khởi điểm: 486.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi sáu triệu đồng chẵn).** Giá khởi điểm không bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí, các chi phí khác có liên quan và người mua được tài sản đấu giá phải nộp thuế trước bạ theo quy định, phải chi trả các chi phí khác có liên quan (*nếu có*).

**3. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 50.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng trên một hồ sơ).** Tiền đặt trước được quy định chi tiết trong Quy chế cuộc đấu giá này.

**4. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 100.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ).** Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định điểm b khoản 2 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

**5. Bước giá đấu giá: 2.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai triệu đồng chẵn).** Áp dụng từ lần (vòng) trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm.

**6. Nguồn gốc tài sản đấu giá:** Tài sản đã kê biên của ông Lê Văn Giáp và bà Chu Thị Dung Duyên (*nơi thường trú: Tiểu khu 6, thị trấn Thuận Châu, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Nay đã chuyển về ở tại Tổ dân phố Thanh Cao, phường Hải ninh, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa*), tài sản đã mang đi thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Thuận Châu Sơn La (Agribank Chi nhánh Thuận Châu Sơn La) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TT24.7/2020/HĐTC ngày 20/7/2020; ông Lê Văn Giáp và bà Chu Thị Dung Duyên không tự nguyện bàn giao cho Cơ quan thi hành án xử lý để thực hiện các nghĩa vụ thi hành án theo Bản án số 15/2023/DSST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 01/2023/QĐ-SCBSBA ngày 05/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 02/2023/QĐ-SCBSBA ngày 28/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Quyết định thi hành án số 107/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2023; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu thi hành án số 123/QĐ-CCTHADS ngày 23/11/2023; Quyết định cưỡng chế thi hành án số 07/QĐ-CCTHADS ngày 27/6/2024.

**7. Người có tài sản đấu giá:** Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu.

**8. Nơi có tài sản đấu giá:** TK 6, TT Thuận Châu, Thuận Châu, Sơn La.



### **Điều 3. Xử lý tiền đặt trước, tiền đặt cọc**

#### **1. Người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:**

a) Trước ngày mở phiên đấu giá, người đã đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước có quyền từ chối không tham gia đấu giá do có sự thay 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. Thời gian nhận lại tiền trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản từ chối tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá;

b) Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm một trong các nội dung quy định tại Quy chế cuộc đấu giá tài sản này thì được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

**2. Người tham gia đấu giá trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện Hợp đồng mua tài sản đấu giá; trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá cho người có tài sản đấu giá.**

#### **3. Các trường hợp sau đây không được nhận lại tiền đặt trước và khoản tiền này được nộp vào NSNN**

a) Các trường hợp không sau đây không được nhận lại tiền đặt trước (khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016):

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- 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 năm 2016 và khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 được quy định chi tiết tại Điều 13 Quy chế cuộc đấu giá này;

- Tại phiên đấu giá, người trúng đấu giá từ chối ký Biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua tài sản đấu giá (*Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016*);

- Tại phiên đấu giá, người tham gia đấu giá đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá (người này sẽ bị truất quyền tham gia phiên đấu giá) thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó (*Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016*);

- Tại phiên đấu giá, người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá (*Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016*).

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty có trách nhiệm chuyển tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại cho người có tài sản đấu giá (*Điều 8 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính*).

b) Quản lý, sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo khoản 8 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Điều 9 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

#### **4. Các trường hợp sau đây không được nhận lại tiền đặt cọc và khoản tiền này được nộp vào NSNN (*Điều 328 Bộ Luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 27***



*Nghị định số 62/2015/NĐ-CP và được sửa đổi tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP): Người trúng đấu giá tài sản từ chối mua hoặc đã ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nhưng chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào.*

**Điều 4. Thời gian, địa điểm: Xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá; Bán, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và Nộp tiền đặt trước**

**1. Xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá:** Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu tạo điều kiện cho người tham gia đấu giá xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá trong giờ hành chính, ít nhất là 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá, từ 8 giờ 00 phút ngày 13/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 28/02/2025.

Việc xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá được thể hiện trên Giấy xác nhận xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành.

**2. Bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước:**

a) Bán, nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại Công ty đấu giá hợp danh Tiên Thành trong giờ hành chính;

b) Bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, từ 8 giờ 00 phút ngày 13/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/02/2025

c) Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Tiên Thành
- Số tài khoản: 7901555678888
- Mở tại AGRIBANK Chi nhánh thành phố Sơn La



**Lưu ý:**

- Khi viết giấy nộp tiền đặt trước (đối với giao dịch bằng tiền mặt) hoặc giao dịch bằng smartBanking, phần nội dung đề nghị ghi: **“Cá nhân, tổ chức A TGDG mua tài sản của: Lê Văn Giáp, Chu Thị Dung Duyên”**. Sau khi nộp tiền đặt trước đề nghị người tham gia đấu giá gửi Giấy nộp tiền (chứng từ Ngân hàng) cho Công ty để đối chiếu;

- Trong bất kỳ trường hợp nào thì tiền đặt trước cũng không tính tiền lãi; phí nộp, nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chi trả; đối với khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá do Công ty chi trả;

- Trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, Công ty chưa nhận được tiền đặt trước hoặc tiền đặt trước của người tham gia đấu giá chưa nộp đủ thì Hồ sơ tham gia đấu giá đó sẽ không hợp lệ (không được tham gia phiên đấu giá).

**Điều 5. Đối tượng, điều kiện, hồ sơ và cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

**1. Đối tượng và điều kiện đăng ký tham gia đấu giá**

a) Người đăng ký tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá; người đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia phiên đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự và có khả năng về tài chính;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc tự nguyện nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định;



c) Người đăng ký tham gia đấu giá phải tuân thủ Quy chế cuộc đấu giá và phải chấp nhận giá khởi điểm, bước giá theo quy định.

## **2. Những người không được tham gia đấu giá tài sản**

a) Theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

- 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;

- 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 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;

- 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;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại tiết 3 điểm a khoản này.

b) Theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 thì những người sau đây không được tham dự phiên đấu giá:

- 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.

**3. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Do Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành xây dựng; Người có tài sản đấu giá sẽ cung cấp các giấy tờ tài liệu liên quan đến cuộc đấu giá để Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành đưa vào hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

b) Quy chế cuộc đấu giá;

c) Các giấy tờ tài liệu có liên quan đến tài sản đấu giá.

**4. Hồ sơ tham gia đấu giá:** Do người tham gia đấu giá chuẩn bị và nộp tại Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành, hồ sơ gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

b) Giấy xác nhận xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá;

c) Đối với cá nhân: Nộp 01 bản photo Căn cước công dân (CCCD), Căn cước (CC) (có chứng thực hoặc mang bản chính để đối chiếu);



d) Đối với tổ chức: Nộp 01 bản photo Giấy chứng nhận kinh doanh doanh nghiệp và 01 bản photo CCCD của người đại diện theo pháp luật của tổ chức (có chứng thực hoặc mang bản chính để đối chiếu);

đ) Trường hợp người được ủy quyền: Nộp 01 bản photo CCCD của người được ủy quyền (có chứng thực hoặc mang bản chính để đối chiếu).

**Lưu ý:**

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà thiếu một trong những giấy tờ nêu trên sẽ không hợp lệ và mỗi một loại giấy tờ chỉ được ghi bằng 01 loại mực, không được ghi bằng mực đỏ, không tẩy xóa, trường hợp viết sai phải mua bộ hồ sơ khác;

- Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin, ghi rõ tên tài sản đặt mua trên các giấy tờ có liên quan bên trong túi hồ sơ tham gia đấu giá và ngoài bì túi hồ sơ; Hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp coi như cam kết thông tin khai trong hồ sơ là đúng sự thật; các giấy tờ do mình cung cấp có giá trị pháp lý, còn hiệu lực (thời hạn) theo quy định pháp luật hiện hành;

- Người tham gia đấu giá không đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá hoặc không tham gia phiên đấu giá được thì có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình đến nộp hồ sơ tham gia đấu giá hoặc tham gia phiên đấu giá (đối với tổ chức thì phải có chữ ký của người ủy quyền, người được ủy quyền và đóng dấu của tổ chức đó; đối với cá nhân thì văn bản ủy quyền phải được chứng thực theo quy định của pháp luật về chứng thực).

**5. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:** Tại Công ty đấu giá hợp danh Tiên Thành

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

**1. Thời gian:** Vào hồi 8<sup>h</sup>30' ngày 03/03/2025

**2. Địa điểm:** Tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La.

**Điều 7. Hình thức, phương thức, thủ tục đấu giá**

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

**2. Phương thức đấu giá:** Trả giá lên

**3. Thủ tục đấu giá:** Theo quy định của pháp luật về đấu giá

**Điều 8. Trình tự đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá**

**1. Mở đầu phiên đấu giá:** Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu khách mời chứng kiến, giới thiệu bản thân, người giúp việc; 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 mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá; hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

Phát số cho người tham gia đấu giá (hay thường gọi là khách hàng), số của khách hàng tương ứng với số thứ tự trong danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá để phục vụ cho việc điều hành, trả giá được thuận lợi.

Thời gian trả giá: Thời gian tối đa mỗi lần trả giá là 30 giây

**2. Cách thức trả giá**

Trường hợp có từ 05 người trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đề nghị khách hàng phát tín hiệu muốn trả giá thông qua việc giơ thẻ mã số để được quyền trả giá;



Trường hợp dưới 05 người đủ điều kiện tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá điều hành khách hàng trả giá theo mã số thẻ theo thứ tự từ bé đến lớn thông qua việc giơ thẻ mã số để được quyền trả giá.

Khách hàng muốn trả giá chỉ cần giơ lên thẻ mã số Công ty đã phát. Sau khi được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đồng ý, khách hàng sẽ đứng lên trả giá bằng lời nói.

Trường hợp có từ hai khách hàng trở lên cùng giơ thẻ xin trả giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ mời khách hàng trả giá theo mã số thẻ theo thứ tự từ bé đến lớn.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 quy định: *"1. Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề."* Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành và người có tài sản đấu giá đã thống nhất áp dụng từ lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm, do đó:

**Người tham gia đấu giá đầu tiên trả giá thì phải trả bằng giá khởi điểm và bắt buộc cộng thêm ít nhất 1 bước giá (bước giá là 2.000.000 đồng) mới hợp lệ;**

**Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả, tức là người tham gia đấu giá trả giá tiếp phải trả bằng giá đã trả của người trả giá liền kề trước đó và cũng bắt buộc cộng thêm ít nhất 1 bước giá (bước giá là 2.000.000 đồng) mới hợp lệ;**

Sau mỗi lần khách hàng trả giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố giá đã trả và đề nghị những khách hàng khác tiếp tục trả giá.

Kết quả trả giá của khách hàng được công khai, minh bạch trên màn hình máy chiếu để khách hàng theo dõi và quyết định mức giá trả.

Phiên đấu giá diễn ra liên tục, công khai cho đến khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá nhắc lại 03 lần (lần sau cách lần trước 30 giây) **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.

**Lưu ý: Người tham gia đấu giá được trả nhiều bước giá trong mỗi lần trả giá.**

Phiên đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá hoặc đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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 điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016. 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.

**3. Biên bản phiên đấu giá:** Kết thúc phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá phải lập biên bản đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá.

**Điều 9. Người phải thi hành án được nhận lại tài sản**

**1.** Theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì người phải thi hành án được quyền nhận lại tài sản trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc nếu nộp đủ tiền thi hành án và có trách nhiệm thanh toán các khoản chi



phí thực tế, hợp lý phát sinh từ việc thẩm định giá, đấu giá tài sản, chi phí cho người đã đăng ký mua tài sản đấu giá cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý phát sinh tại khoản 1 Điều này cho tổ chức thẩm định giá, tổ chức đấu giá tài sản, chi phí cho người đã đăng ký mua tài sản đấu giá (nếu có).

**Điều 10. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (Điều 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)**

1. **Chủ thể ký hợp đồng:** Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa ông Trần Văn Quận - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu 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, thi hành án dân sự.

2. **Thời hạn, địa điểm, hình thức, phương thức thanh toán tiền mua tài sản đấu giá**

a) Thời hạn, hình thức thanh toán: Thực hiện theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 3 và khoản 5 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

b) Phương thức thanh toán: Nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự huyện Thuận Châu.

3. **Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản cho người trúng đấu giá**

a) Thời hạn giao tài sản: Thực hiện theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 3 và khoản 5 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP.

Trường hợp người mua được tài sản trúng đấu giá muốn nhận tài sản sớm hơn theo quy định tại Quy chế này thì do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu quyết định.

Trường hợp người mua được tài sản trúng đấu giá không nhận được tài sản đấu giá theo quy định tại Quy chế này thì người này có quyền yêu cầu hủy Hợp đồng (theo đoạn 3 khoản 4 Điều 27 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP).

b) Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.

c) Phương thức bàn giao tài sản: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Việc bàn giao tài sản phải được lập thành Biên bản theo mẫu số D51-THADS ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp. Biên bản bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá được lưu tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn La.

**Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá**

1. **Người tham gia đấu giá có các quyền sau đây:**

a) Được tham dự phiên đấu giá và được ký các giấy tờ, tài liệu có liên quan nếu đủ điều kiện theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này;

b) Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;

c) Được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm các quy định trong Quy chế cuộc đấu giá này;

d) Được từ chối tham gia 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, thời gian,



địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật

**2. Người tham gia đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:**

a) Chấp hành nghiêm chỉnh các nội dung đã được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá tài sản này và các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản; nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước cho Công ty theo quy định;

c) Trường hợp đã nộp tiền đặt trước nhưng vì lý do nào đó mà không thể tham gia phiên đấu giá thì phải có đơn xin rút lại hồ sơ, xin nhận lại tiền đặt trước nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá thì mới được nhận lại tiền đặt trước;

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 12. 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;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

a) Ký Biên bản đấu giá và 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 quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 13. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024)**

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; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, tổ chức tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

4. 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.

5. 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 vi phạm khác theo quy định của pháp luật về đấu giá, các luật có liên quan và Quy chế cuộc đấu giá.

#### **Điều 14. Nội quy phiên đấu giá**

1. Đến địa điểm tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, đúng giờ đã quy định trong Quy chế này.

2. Xuất trình bản chính thẻ căn cước công dân để kiểm tra (*Trường hợp người được ủy quyền tham gia đấu giá thì phải xuất trình Giấy ủy quyền và bản chính thẻ căn cước công dân để kiểm tra và chỉ được thực hiện đúng phạm vi được ủy quyền*).

3. Ăn mặc lịch sự; không hút thuốc, phát ngôn thiếu văn hóa; không sử dụng máy móc, thiết bị để ghi âm, ghi hình; không sử dụng các chất kích thích; không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ và không đi lại lộn xộn, ra khỏi Phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của đấu giá viên.

4. Không mất trật tự, trao đổi, có hành vi cấu kết, thông đồng, cò mồi, dìm giá và chèn ép, cản trở người tham gia đấu giá khác.

5. Người tham gia đấu giá phải ngồi đúng vị trí theo sự hướng dẫn của đấu giá viên, người giúp việc cho đấu giá viên.

6. Chỉ được đặt câu hỏi khi đấu giá viên yêu cầu.

7. Ngoài các câu đã hỏi và đã được đấu giá viên trả lời thì không tranh luận với đấu giá viên với bất kỳ lý do nào.

**Điều 15. Các nội dung khác** liên quan đến đấu giá tài sản chưa được quy định trong Quy chế này thì được thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan.

**Mọi chi tiết xin tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá hoặc liên hệ trực tiếp với:**

(1) Công ty đấu giá hợp danh Tiến Thành. ĐT: 0915 319 727

Website: <http://daugiatienthanh.com>

(2) Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Châu (*Chấp hành viên: **Trần Văn Quận**, ĐT: 0979 477 858*).

(3) Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>)/.

#### **Nơi nhận:**

- Chi cục THADS Thuận Châu;
- CHV Trần Văn Quận;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Lưu: HSDG.

**GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Thị Minh**