

Số: 86/2025/QC/TĐĐT

Đồng Tháp, ngày 18 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2017;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2017 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 223/2024/HDDVDG-TĐĐT ngày 23/12/2024 và Phụ lục I kèm theo giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình và Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp.

Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản với các nội dung như sau:

CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá: **Tài sản của ông Huỳnh Văn Tiêm và bà Phan Thị Hiền**, cùng địa chỉ: Ấp Tân Phú A, xã Tân Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Tài sản tọa lạc tại ấp Hạ, xã Tân Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2: Đối tượng áp dụng

Đấu giá viên tổ chức điều hành phiên đấu giá tài sản tại Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp.

Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá.

Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản tại Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp.

Điều 3: Giải thích từ ngữ

Các từ ngữ trong Quy chế này được hiểu như sau:

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.

Đấu giá tài sản: là hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật Đấu giá tài sản, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật Đấu giá tài sản.

Giá khởi điểm: là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

Người có tài sản đấu giá: là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

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.

Người tham gia đấu giá: là cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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 trên.

Phương thức trả giá lên: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

Tài sản đấu giá: là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

Tổ chức đấu giá tài sản tại quy chế này: Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Đô Đồng Tháp. Địa chỉ: 382 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 01, TPCL, tỉnh Đồng Tháp.

CHƯƠNG II: TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Điều 4: Tài sản đấu giá, nguồn gốc, pháp lý tài sản

1. Tài sản đấu giá:

Tài sản của ông Huỳnh Văn Tiêm và bà Phan Thị Hiền, cùng địa chỉ: Ấp Tân Phú A, xã Tân Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, gồm:

Quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 29, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DN 740935, số vào sổ cấp GCN: CN05820, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Bình cấp ngày 26/01/2024, do **Hộ ông Huỳnh Văn Tiêm và bà Phan Thị Hiền** đứng tên. Tài sản tọa lạc tại ấp Hạ, xã Tân Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 29 được cho ra thừa mới là thửa đất số 27 tờ bản đồ số 29, **diện tích đo đạc thực tế 704,8m²** đất chuyên trồng lúa nước. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2024 ngày 20/08/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Bình).

Hiện trạng đất lên liếp và đang trồng 113 cây Mít loại C.

2. Nguồn gốc tài sản:

Là tài sản cưỡng chế kê biên thi hành án theo Quyết định số 35/QĐ-CCTHADS ngày 08/07/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3. Pháp lý tài sản:

- Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2023/QĐST-DS ngày 05/04/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Căn cứ Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 826/QĐ-CCTHADS ngày 12/04/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

- Căn cứ Quyết định số 35/QĐ-CCTHADS ngày 08/07/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Căn cứ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 02/08/2024, tại diện tích đất của ông Huỳnh Văn Tiêm và bà Phan Thị Hiền, tại xã Tân Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Căn cứ Chứng thư Thẩm định giá số 219/2024/33/BĐS-ĐT ngày 08/11/2024 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt.

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DN 740935, số vào sổ cấp GCN: CN05820, được Chi nhánh VP Đăng ký đất đai huyện Thanh Bình cấp ngày 26/01/2024 (Bản sao y).

- Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 03-2024 ngày 20/08/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Bình.

- Căn cứ Thông báo về kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá số 30/TB-THADS ngày 19/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

Điều 5: Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản: **Từ ngày 05/03/2025 đến ngày 07/03/2025** (Trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: tại Nơi tài sản tọa lạc.

Liên hệ Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để nhận giấy giới thiệu xem tài sản. Khách hàng tự thu xếp phương tiện, tự chịu chi phí đi xem tài sản của mình.

Sau khi xem tài sản, nếu khách hàng có nhu cầu tham gia đấu giá, khách hàng phải làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá theo qui định tại Quy chế này.

Ngoài thời gian trên, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sẽ tổ chức cho khách hàng xem tài sản đấu giá sau khi được sự đồng ý của người có tài sản.

Điều 6: Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: **Từ 07:30 ngày 19/02/2025 đến 17:00 ngày 11/03/2025** (trong giờ hành chính).

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: tại Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp; Địa chỉ: Số 382 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

*** Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:**

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu do công ty phát hành);

- + Quy chế cuộc đấu giá;
- + Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá;

Người đăng ký tham gia đấu giá ghi các thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty theo quy chế, quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7: Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: **Từ 07:30 ngày 19/02/2025 đến 17:00 ngày 11/03/2025** (trong giờ hành chính).

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: tại Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp; Địa chỉ: Số 382 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Điều 8: Giá khởi điểm của tài sản:

Tổng giá khởi điểm: 287.607.320 đồng (Viết bằng chữ: Hai trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm lẻ bảy nghìn, ba trăm hai mươi đồng).

Giá trên chưa bao gồm các loại thuế. Lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế có liên quan (nếu có) người mua trúng đấu giá chịu.

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 các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá tài sản. 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 (theo Khoản 5 Điều 101 Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi bổ sung 2014).

Điều 9: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: **200.000 đồng/hồ sơ**.

Điều 10: Tiền đặt trước, thời hạn nộp tiền đặt trước:

- **Tiền đặt trước: 57.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu đồng).

- **Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 07:30 ngày 19/02/2025 đến 17:00 ngày 11/03/2025.**

+ Người tham gia đấu giá tài sản không được nộp tiền đặt trước cho nhau và không được nhận lại tiền đặt trước của nhau (Trường hợp khách hàng không tự đi nộp tiền đặt trước mà nhờ người thân nộp dùm phải có văn bản ủy quyền có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền).

Phương thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Đô Đồng Tháp.

Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Đô Đồng Tháp

Số tài khoản: 6500201004612

Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đồng Tháp

Nội dung: ***“Họ tên người tham gia đấu giá + nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản của Hộ ông Huỳnh Văn Tiêm”***

Ghi chú: Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ 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.

+ 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.

- Xử lý tiền đặt trước:

+ Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia 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, trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó. Người tham gia đấu giá chịu phí chuyển khoản.

+ **Người không trúng đấu giá:** Công ty Đấu Giá Hợp Danh Tây Đô Đồng Tháp có trách nhiệm hoàn 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 phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước. Bằng phương thức: chi séc rút tiền mặt hoặc chuyển khoản.

+ **Trong trường hợp trúng đấu giá:** Thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo 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.

* Trường hợp người trúng đấu giá không thanh toán đủ tiền mua tài sản đúng thời hạn của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, không mua tài sản trúng đấu giá, không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, không thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì xem như người trúng đấu giá từ chối mua tài sản, khoản tiền đặt cọc thuộc về người có tài sản.

Điều 11: Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm, điều kiện:

- **Thời gian:** Từ 07:30 ngày 19/02/2025 đến 17:00 ngày 11/03/2025 (Trong giờ hành chính).

- **Địa điểm:** tại Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp. Địa chỉ: Số 382 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Khách hàng có đủ điều kiện theo Luật định, mua hồ sơ, nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản) và các nội dung khác theo Thông báo niêm yết đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá được niêm yết tại Công ty.

- Khách hàng phải trực tiếp xem tài sản đấu giá theo thời gian đã thông báo công khai. Khách hàng không xem tài sản theo lịch đã thông báo công khai thì xem như đồng ý với hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá.

- Mọi trường hợp ủy quyền đều phải được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

- Những người 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 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;

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:

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp. Địa chỉ: số 382 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 01, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

*** Đối với tổ chức:**

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu);
- + Giấy đăng ký kinh doanh (Bản sao trong vòng 06 tháng hoặc bản photo kèm bản chính để đối chiếu).
- + CCCD/Căn cước/hộ chiếu (bản sao trong vòng 06 tháng hoặc bản photo kèm bản chính để đối chiếu) và bản chính giấy ủy quyền đối với trường hợp người đến làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá không phải là người đại diện theo pháp luật.
- + Phiếu thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước đấu giá (*Trong trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển tiền online thì phải báo cho bên Công ty đấu giá biết và phải in giấy báo nợ, có chữ ký, dấu của bên ngân hàng*).

+ Giấy ủy quyền (nếu người mua tài sản hoặc người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp không trực tiếp tham gia đấu giá, và phải được công chứng).

*** Đối với cá nhân:**

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

+ CCCD/Căn cước/hộ chiếu (*bản sao trong vòng 06 tháng hoặc bản photo kèm bản chính để đối chiếu*) và bản chính giấy ủy quyền đối với trường hợp người đến làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá nhận ủy quyền.

+ Phiếu thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá;

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước đấu giá (*Trong trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển tiền online thì phải báo cho bên Công ty đấu giá biết và phải in giấy báo nợ, có chữ ký, dấu của bên ngân hàng*).

+ Giấy ủy quyền (nếu người mua tài sản không trực tiếp tham gia đấu giá và phải được công chứng).

Lưu ý: Khách hàng tham gia đấu giá phải tự tìm hiểu các thông tin về nguồn gốc pháp lý của tài sản và cam kết đã tham khảo kỹ hồ sơ pháp lý, tình trạng quy hoạch của tài sản đấu giá, trực tiếp xem tài sản và đồng ý mua tài sản theo nguyên trạng, “**có sao mua vậy**” và nhận tài sản trúng đấu giá đúng như hiện trạng và trên hồ sơ đã được xem/giám định trước đó. Xác định rõ đây là tài sản kê biên thi hành án, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy vì lý do pháp lý thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận.

- Điều chỉnh hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.

Trong trường hợp đã hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, mà hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá chưa được bổ sung đầy đủ cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, thì hồ sơ đăng ký tham gia đó không hợp lệ và không đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

4. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá: Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp sẽ xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và theo Quy chế đấu giá. Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp sẽ thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 12: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: vào lúc 08:30 ngày 14/03/2025.

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp; Địa chỉ: Số 382 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 01, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp hết hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo Quy chế cuộc đấu giá mà thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá thì Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sẽ thông báo bằng văn bản cho người tham gia đủ điều kiện đấu giá.

Người không có tên trong danh sách người tham gia đấu giá thì không được tham gia cuộc đấu giá.

Điều 13: 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: Phương thức trả giá lên.

Điều 14: 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 dự phiên đấu giá.

b. 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, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

c. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản: gây rối, mất trật tự tại cuộc 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.

đ. 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;

e. 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. Tại phiên đấu giá, buổi công bố giá 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;

i. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 15: 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 (*Khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá vi phạm quy định tại Khoản 6 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản sẽ thuộc về Người có tài sản đấu giá*):

a. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự 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 các quy định: (1) 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; (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 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) 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.

c. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định, không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đã trúng đấu giá;

d. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá;

e. Từ chối kết quả trúng đấu giá sau khi Đấu giá viên đã công bố người trúng đấu giá;

Điều 16: 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:

1. Bước giá: Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá:

- 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.

- Bước giá tối thiểu: **15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng)**, do đơn vị có tài sản đấu giá quyết định bằng văn bản.

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 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. Cách thức thực hiện trả giá:

Đấu giá viên 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 từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm; Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; Phát số cho người tham gia đấu giá; Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá. Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định.

* Việc trả giá, chấp nhận giá được thực hiện như sau:

- Tiến hành phát số thứ tự trả giá;
- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- Người tham gia đấu giá trả giá. Khách hàng có số thứ tự số 1 được trả 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 trả giá trước liền kề đã trả ít nhất là một bước giá;
- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;
- 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.
- Trong một vòng đấu khách hàng chỉ được trả giá một lần, khách hàng đã không tham gia trả giá ở vòng trước thì không được tham gia trả giá ở các vòng sau đó. Phiên đấu giá kết thúc khi chỉ còn một người trả giá cao nhất.
- 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. 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.

* Lưu ý: Giá trả dưới giá khởi điểm hoặc thấp hơn giá trả của người trả liền kề trước đó và không tuân thủ quy định về bước giá là giá không hợp lệ, Đấu giá viên không ghi nhận mức giá này.

Điều 17: Thời hạn, phương thức thanh toán:

- Thời hạn thanh toán:

+ Đợt 1: 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. Sau khi trúng đấu giá tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

+ Đợt 2: Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

- Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng

mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật, trường hợp này người mua được tài sản đấu giá phải chịu mất tiền đặt cọc. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo khoản 8 điều 39 Luật đấu giá tài sản.

- **Phương thức thanh toán:** Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, theo thông tin sau:

Đơn vị nhận tiền: Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Bình

Số tài khoản: 3949.0.1054959.00000

Mở tại: kho bạc Nhà nước Thanh Bình

Điều 18: Thời hạn, địa điểm, phương thức bàn giao tài sản:

- Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- Phương thức giao tài sản: Bên có tài sản sẽ trực tiếp bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá, lập biên bản bàn giao tài sản để giao nhận trực tiếp cho người mua được tài sản theo nguyên trạng mà khách hàng đã xem trước khi đấu giá.

- Địa điểm giao tài sản: tại nơi tài sản tọa lạc.

Điều 19. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá:

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 dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

Điều 20. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

- Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 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 cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó (sửa đổi bổ sung khoản 1 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản).

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá (khoản 4 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản).

Điều 21. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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 phiên đấu giá không thành (khoản 1 Điều 51 Luật Đấu giá tài sản).

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

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

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật Đấu giá tài sản thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- 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. 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 (khoản 3 Điều 46 Luật Đấu giá tài sản).

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật;

- 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:

- Ký biên bản đấu giá; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

- Trường hợp người mua được tài sản trúng đấu giá không thực hiện đúng cam kết của Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá được xử lý theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật đối với tài sản thi hành án.

- Thực hiện các nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí và các khoản chi phí khác (nếu có) đối với tài sản trúng đấu giá khi đăng ký quyền tài sản (bao gồm phần tài sản tặng hoặc giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản cấp ban đầu), đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

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

CHƯƠNG III: NỘI QUY CUỘC ĐẤU GIÁ

Điều 23: Quy định diễn ra trong cuộc đấu giá

Người tham gia đấu giá và khách mời tham dự phiên đấu giá tài sản phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo của Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp. Ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải mang theo giấy ủy quyền và Căn cước/CCCD (bản chính) của người được ủy quyền dự đấu giá (đối với tổ chức), Căn cước/CCCD bản chính (đối với cá nhân) hoặc giấy ủy quyền, giấy biên nhận nhận tiền đặt trước hoặc giấy nộp tiền đặt trước vào tài khoản công ty.

Sau khi phiên đấu giá khai mạc và đã có người trả giá, những người tham gia đấu giá đến trễ không được vào phòng tổ chức đấu giá.

Mỗi hồ sơ tham gia đấu giá thì chỉ được 01 khách hàng vào tham dự phiên đấu giá. Không được kèm theo người thân vào phòng đấu giá.

Người tham gia đấu giá và khách mời ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không được đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

Người tham gia đấu giá không được trao đổi với tổ chức, cá nhân khác, không sử dụng điện thoại hoặc các phương tiện liên lạc thông tin khác, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên kể từ thời điểm bắt đầu cho đến khi kết thúc phiên đấu giá.

Không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích như rượu, bia, thuốc lá khi đến tham dự đấu giá.

Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá tài sản hoặc liên kết, thông đồng dìm giá tài sản đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

Người tham gia đấu giá, khách mời không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức phiên đấu giá.

* Nếu khách hàng vi phạm một trong những quy định trên xem như vi phạm quy chế và chấp nhận bị mất khoản tiền đặt trước.

Điều 24. Tổ chức thực hiện:

Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Người trong Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô Đồng Tháp, người tham gia đấu giá và những người có liên quan có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc bản quy chế này./.

Nơi nhân:

- Công Đấu giá tài sản quốc gia
- Chi cục thi hành án dân sự
- Khách hàng tham gia đấu giá (để thực hiện)
- Niêm yết tại công ty
- Lưu VT.

**GIÁM ĐỐC**

Trần Thị Hồng Gấm