

Số: 252/QĐ-QTC/QN

Quảng Ngãi, ngày 18 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 39. Địa chỉ: xã Phổ Thạnh, huyện Đức Phổ (nay là Phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ), tỉnh Quảng Ngãi.

TRƯỞNG CHI NHÁNH
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ QUẢNG NAM
- CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);
- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;
- Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo luật số 37/2024/QH15;
- Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;
- Căn cứ Thông tư 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư Pháp về quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;
- Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ tài chính về việc 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;
- Căn cứ Quyết định ủy quyền số 747/QĐ-QTC ngày 02/05/2024 của Tổng Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam;
- Căn cứ Giấy đăng ký hoạt động của Doanh nghiệp Đấu giá Tài sản số 07/TP-ĐKHD do Sở tư pháp tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 14/02/2022 của Công ty đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi;
- Căn cứ Quyết định ủy quyền số 747/QĐ-QTC ngày 02/05/2024 của Tổng Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 251/HĐDV-ĐGTS ngày 18/02/2025 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi với Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi,

Quy chế này đã được Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi và Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi trao đổi, bàn bạc thống nhất.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá tài sản tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 39. Địa chỉ: xã Phổ Thạnh, huyện Đức Phổ (nay là Phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ), tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 145m²; Hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng 145m²; Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn 120m²; Đất trồng cây hàng năm khác: 25m²; Thời hạn sử dụng: đất ở tại nông thôn: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: đến ngày 31/12/2071; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Phổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 381621, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00743, cấp ngày 08/11/2006 cho ông Võ Thành Nỗ, bà Lê Thị Xí. Tài sản gắn liền trên đất: 01 ngôi nhà cấp IV có diện tích xây dựng là 93,94m²,...

Điều 2. Đấu giá viên, các thành viên giúp việc cho phiên đấu giá tài sản, Trưởng, phó phòng, bộ phận, khách hàng và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Ngân hàng Agribank CN Sa Huỳnh Quảng Ngãi (phối hợp);
- Khách mời tham dự phiên đấu giá;
- Công Đấu giá tài sản quốc gia (đăng tin);
- Lưu: VT, HSĐG.

TRƯỞNG CHI NHÁNH



Lê Hữu Ngọc

QUY CHẾ

Cuộc đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 39. Địa chỉ: xã Phổ Thạnh, huyện Đức Phổ (nay là Phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ), tỉnh Quảng Ngãi.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 252/QĐ-QTC ngày 18/02/2025 của Trưởng chi nhánh Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

1. Quy chế này áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 39. Địa chỉ: xã Phổ Thạnh, huyện Đức Phổ (nay là Phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ), tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 145m²; Hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng 145m²; Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn 120m²; Đất trồng cây hàng năm khác: 25m²; Thời hạn sử dụng: đất ở tại nông thôn: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: đến ngày 31/12/2071; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Phổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 381621, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00743, cấp ngày 08/11/2006 cho ông Võ Thành Nãi, bà Lê Thị Xí. Tài sản gắn liền trên đất: 01 ngôi nhà cấp IV có diện tích xây dựng là 93,94m²,...

2. Đối với các tổ chức, cá nhân gồm:

a) Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi (*Gọi tắt là Chi nhánh Công ty*), Đấu giá viên, Thành viên tổ giúp việc cho phiên đấu giá;

b) Các tổ chức, cá nhân (*gọi chung là người hoặc khách hàng*) tham gia đấu giá;

c) Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan tại phiên đấu giá.

Điều 2. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá tài sản

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Khách hàng không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, phải từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và có đủ năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá.

2. Đối tượng không được phép 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 phiên 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. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá:

Có từ hai khách hàng trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Quy chế này và pháp luật về đấu giá tài sản.

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 thì thực hiện theo quy định tại Điều 49, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

Điều 3. Nội quy phòng đấu giá

1. Người tham dự phiên đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước 15 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá, nếu đến trễ sau giờ tổ chức phiên đấu giá thì xem như bỏ phiên đấu giá. Trừ trường hợp bất khả kháng.

2. Mỗi tổ chức, cá nhân tham dự phiên đấu giá chỉ được cử một người đại diện vào phòng tham gia công bố giá. Người trực tiếp tham gia đấu giá phải từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, phải mang theo Căn cước công dân/Căn cước hoặc hộ chiếu còn thời hạn.

3. Tất cả mọi người có liên quan đến tham dự phiên đấu giá, khi vào phòng đấu giá phải có trang phục gọn gàng, lịch sự; không mang theo vũ khí, chất nổ, chất độc hại; không sử dụng các chất kích thích; không hút thuốc lá; không có hành vi cản trở, gây rối; phải giữ gìn an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường trong và ngoài phòng đấu giá. Đối với khách hàng tham dự phiên đấu giá phải xuất trình giấy tờ tùy thân và giấy uỷ quyền (bản chính) nếu là người được ủy quyền cho Tổ giúp việc kiểm tra, đối chiếu.

4. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá để thông tin, liên lạc; không trao đổi, bàn bạc với những cá nhân khác cùng tham dự phiên đấu giá.

5. Ngồi đúng vị trí đã được sắp xếp, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của người điều hành phiên đấu giá.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và hồ sơ pháp lý của tài sản:

1. Tài sản đấu giá: Tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 39. Địa chỉ: xã Phổ Thạnh, huyện Đức Phổ (nay là Phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ), tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 145m²; Hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng 145m²; Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn 120m²; Đất trồng cây hàng năm khác: 25m²; Thời hạn sử dụng: đất ở tại nông thôn: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: đến ngày 31/12/2071; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Phổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 381621, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00743, cấp ngày 08/11/2006 cho ông Võ Thành Nảo, bà Lê Thị Xí.

*** Tài sản gắn liền với đất:** Nhà cấp 4 có diện tích sử dụng: 93,94m². Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tôn, tường xây gạch, sàn bê tông cốt thép, lát gạch men. Nhà xây dựng năm 2017.

(Thông tin chi tiết tài sản theo Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm ngày 06/02/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi).

2. Giá khởi điểm: 1.490.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi triệu đồng).*

(Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các loại thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật (nếu có)).

3. Bước giá: 10.000.000 đồng là mức chênh lệch tối thiểu giữa giá khách hàng phải trả so với giá khởi điểm.

4. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản bán đấu giá:

Tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ để đấu giá theo các văn bản sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0175-HMT/2020/HĐTC ngày 28/05/2020 đã ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi với ông Võ Thành Nảo và bà Lê Thị Xí;

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 006/2024/HĐ SĐBS ngày 01/02/2024 đã ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi với ông Võ Thành Nảo và bà Lê Thị Xí;

+ Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm số 01/2025/BBBGTS ngày 06/02/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi;

+ Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Thành Nảo, bà Lê Thị Xí và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 381621, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00743, cấp ngày 08/11/2006 cho ông Võ Thành Nảo, bà Lê Thị Xí.

+ Biên bản thỏa thuận bán đấu giá số 01/2025/BBTTĐG ngày 12/02/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi;

+ Công văn số 64/NHN₀.SHu ngày 18/02/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi về việc đề nghị ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Điều 5. Thời gian, địa điểm xem tài sản, mẫu tài sản (nếu có), hồ sơ liên quan:

- Thời gian xem tài sản, mẫu tài sản (nếu có), hồ sơ liên quan: Trong giờ hành chính từ ngày 05/03/2025 đến ngày 07/03/2025.

- Địa điểm xem tài sản: Phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi

* Ngoài thời gian thông báo trên khách hàng có nhu cầu thì liên hệ với Chi nhánh Công ty hoặc người có tài sản đấu giá để sắp xếp thời gian.

Điều 6. Thời hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; thời hạn nộp phiếu trả giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Thời hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Bắt đầu lúc: 07h30' ngày 19/02/2025; hết hạn lúc: 17h00' ngày 10/03/2025 *(Trong giờ hành chính các ngày làm việc)*.

2. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu lúc: 07h30' ngày 19/02/2025; hết hạn lúc: 17h00' ngày 10/03/2025 *(Trong giờ hành chính các ngày làm việc)*.

3. Thời hạn nộp phiếu trả giá: Bắt đầu lúc: 07h30' ngày 10/03/2025; hết hạn lúc: 17h00' ngày 10/03/2025 *(Trong giờ hành chính)*.

4. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi *(Địa chỉ: Số 84 đường Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi)*.

Điều 7. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; thời hạn nộp tiền đặt trước;

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/hồ sơ.

Số tiền này không hoàn trả lại cho người tham gia đấu giá (kể cả người trúng đấu giá và không trúng đấu giá) hoặc người đã mua hồ sơ nhưng không đăng ký đấu giá. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Việc quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025.

- Tiền đặt trước: 290.000.000 đồng.

2. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Bắt đầu lúc: 07h30' ngày 19/02/2025; hết hạn lúc: 17h00' ngày 10/03/2025.

- Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào một trong các tài khoản sau của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam – Chi nhánh Quảng Ngãi:

+ Số tài khoản: **112601486868 tại Ngân hàng Vietinbank - CN Quảng Ngãi.**

+ Số tài khoản: **1329028888 tại Ngân hàng Vietcombank - CN Dung Quất.**

- Trước ngày tổ chức phiên đấu giá, khách hàng phải nộp lại chứng từ nộp tiền đặt trước cho Chi nhánh Công ty. Khoản tiền đặt trước hợp lệ là khoản tiền báo “Có” trong tài khoản Chi nhánh Công ty đến **17h00’ ngày 10/03/2025**.

- Nội dung nộp tiền đặt trước: Ghi rõ họ và tên khách hàng tham gia đấu giá và tên tài sản đăng ký đấu giá.

Ví dụ: “ Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản”

*** Xử lý khoản tiền đặt trước:**

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và được trừ vào tiền mua tài sản.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước (nếu có) do khách hàng chịu.

- Nếu không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho khách hàng trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 tại quy chế này.

Điều 8. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Từ 07h30’ ngày 19/02/2025 đến 17h00’ ngày 10/03/2025 (*Trong giờ hành chính các ngày làm việc*), khách hàng tham gia đấu giá có nhu cầu mua hồ sơ thì đến tại trụ sở làm việc của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi (*Địa chỉ: Số 84 đường Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi*).

2. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Chi nhánh Công ty phát hành (có đóng dấu treo của Chi nhánh Công ty, không được sử dụng phiếu phô tô). Khách hàng ghi đầy đủ, cụ thể, chi tiết các nội dung nêu trong phiếu và nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá cho Chi nhánh Công ty theo quy định.

*** Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải đảm bảo như sau:**

- Đối với tổ chức:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Chi nhánh Công ty).
+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (01 bản sao y).
+ Biên bản họp HĐQT/HĐQT thống nhất v/v mua tài sản đấu giá (bản chính).
+ Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước và giấy ủy quyền đối với người được cử đến làm thủ tục đăng ký tham gia phiên đấu giá trong trường hợp không phải là đại diện theo pháp luật doanh nghiệp.

+ Danh sách đăng ký người đi kèm (nếu có).

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước (*phải bổ sung trước ngày tổ chức phiên đấu giá*).

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

- Đối với cá nhân:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Chi nhánh Công ty).
- + Căn cước công dân/Căn cước của người tham gia đấu giá.
- + Giấy ủy quyền theo quy định kèm Căn cước công dân/Căn cước của người được ủy quyền (nếu có).
- + Danh sách đăng ký người đi kèm (nếu có).
- + Chứng từ nộp tiền đặt trước (*phải bổ sung trước ngày tổ chức phiên đấu giá*).

Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia buổi công bố giá đã trả, thì giấy ủy quyền phải ghi rõ nội dung, thời gian ủy quyền (*bản chính*) và được UBND xã, phường, thị trấn hoặc Văn phòng công chứng chứng thực. Nếu người trong cơ quan, tổ chức thì phải được lãnh đạo cơ quan xác nhận có đóng dấu cơ quan, tổ chức.

Điều 9. Thời gian, địa điểm công bố kết quả đấu giá: Vào lúc **09h00'** ngày **13/3/2025** tại Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi (*Địa chỉ: 84 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi*).

Điều 10. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước:

1. Người tham gia đấu giá có một trong những hành vi vi phạm sau đây 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 dìm giá, nâng 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 phiên 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;

f) 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;

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

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Từ chối ký biên bản đấu giá (*khoản 3, Điều 44, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024)*);

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận (Điều 50, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024));

- Từ chối kết quả trúng đấu giá (Điều 51, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024));

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 11. Quy định về cách ghi phiếu trả giá; các trường hợp phiếu trả giá không hợp lệ; trình tự, thủ tục niêm phong thùng phiếu:

1. Quy định về cách ghi phiếu trả giá:

Phiếu trả giá phải theo mẫu do Chi nhánh Công ty phát hành và có đóng dấu treo của Chi nhánh Công ty theo hướng dẫn như sau:

a) Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá;

b) Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ, rõ ràng các thông tin vào phiếu trả giá, ký và ghi rõ họ tên;

- Giá ghi vào phiếu trả giá phải bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng bước giá và không giới hạn mức trả giá tối đa.

- Phiếu trả giá ghi số tiền bằng số và bằng chữ phải thống nhất với nhau, trường hợp ghi số tiền bằng số và bằng chữ không thống nhất với nhau thì lấy số tiền ghi bằng chữ để làm căn cứ xác nhận kết quả.

c) Mỗi người tham gia đấu giá được Chi nhánh Công ty phát một phiếu trả giá, nếu người tham gia đấu giá ghi nhầm, tẩy xóa, làm mất, làm rách, ròi,... phiếu trả giá thì phải thông báo kịp thời cho Chi nhánh Công ty để đổi phiếu trả giá khác trước thời điểm hết hạn nộp phiếu trả giá.

d) Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu, ghi rõ họ tên khách hàng tham gia và tên tài sản đấu giá ngoài phong bì.

e) Người đăng ký tham gia đấu giá phải hoàn thành việc đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước (kèm theo chứng từ) trước khi nộp phiếu trả giá theo thời hạn thông báo của Chi nhánh Công ty.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ sẽ bị loại nếu vi phạm vào 01 trong các trường hợp sau:

a) Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá gửi qua đường bưu chính hoặc nộp cho Chi nhánh Công ty đến sau thời điểm Chi nhánh Công ty chốt thời hạn nộp phiếu trả giá theo quy định; hoặc phiếu trả giá đã gửi đến Chi nhánh Công ty đúng thời hạn nhưng Chi nhánh Công ty không nhận được khoản tiền đặt trước trong thời hạn quy định;

b) Phiếu không do Chi nhánh Công ty phát hành;

c) Phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm;

đ) Phiếu để trống không ghi giá trả;

e) Phiếu của khách hàng vắng mặt hoặc đến trễ quá 15 phút theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Quy chế cuộc đấu giá.

3. Trình tự, thủ tục niêm phong thùng phiếu:

- Phong bì có phiếu trả giá của người tham gia đấu giá được nộp tại Chi nhánh Công ty hoặc gửi qua đường bưu chính theo địa chỉ số 84 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, nhưng phải đến Chi nhánh Công ty trước ngày chốt thời hạn nộp phiếu trả giá (**cụ thể đến 17h00 ngày 10/03/2025**). Trong trường hợp phiếu trả giá của khách hàng đến sau thời hạn nộp phiếu trả giá thì khách hàng sẽ bị mất tiền hồ sơ và tiền đặt trước sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

- Chi nhánh Công ty có trách nhiệm kiểm tra phong bì đựng phiếu đến hợp lệ sẽ bỏ vào thùng phiếu hoặc Chi nhánh Công ty phối hợp với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi bỏ vào thùng phiếu và niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

Điều 12. Hình thức, phương thức, phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ; trình tự, thủ tục mở niêm phong thùng phiếu; biên bản đấu giá:

1. Hình thức, phương thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, theo phương thức trả giá lên. Được thực hiện liên tục từ 07h30' ngày 10/03/2025 đến 17h00' ngày 10/03/2025 (*Trong giờ hành chính các ngày làm việc*), người có phiếu trả giá cao nhất so với giá khởi điểm và là phiếu trả giá hợp lệ thì đó là người trúng đấu giá.

2. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ: là phiếu ghi giá mà khách hàng trả phải bằng giá khởi điểm theo quy định và không giới hạn mức trả giá tối đa.

Phiếu trả giá không hợp lệ: là phiếu ghi giá trả thấp hơn giá khởi điểm theo quy định;

Mỗi người tham gia đấu giá chỉ duy nhất có một phiếu trả giá, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 3 Điều này.

3. Trình tự, thủ tục mở niêm phong thùng phiếu:

a) Tại buổi công bố giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân và những người giúp việc, các khách mời có liên quan đến tham dự cuộc đấu giá, điểm danh và công bố khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá; Thông qua một số nội dung quy chế đấu giá, như: nội quy phòng đấu giá, giới thiệu về tài sản đấu giá; giá khởi điểm, bước giá, hình thức và phương thức đấu giá; phiếu trả giá hợp lệ, giá trả không hợp lệ; các trường hợp bị truất quyền đấu giá, không được trả lại tiền đặt trước, v.v... và cuối cùng trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá tài sản (nếu có).

b) Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu. Đấu giá viên mời đại diện người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá.

c) Đấu giá viên tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá (trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá), công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của đại diện người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá. Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

d) Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc trúng thăm "PHIẾU TRÚNG ĐẤU GIÁ" đó là người trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá là người mua được tài sản đấu giá và coi như đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản 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 pháp luật có liên quan.

4. Biên bản đấu giá:

a) Phiên đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành.

b) Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá và các đại biểu khách mời giám sát cuộc đấu giá đó (nếu có).

c) 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 hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Điều 13. Trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả, trúng đấu giá nhưng từ chối kết quả trúng đấu giá:

1. Trường hợp rút lại giá đã trả:

Người đã trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của khách hàng được xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Tại phiên đấu giá, 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 tiền đặt trước của khách hàng được xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

1. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là văn bản có giá trị xác nhận việc mua bán tài sản, là một trong những cơ sở pháp lý để chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá.

2. Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, người trúng đấu giá và người có tài sản đấu giá sẽ ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 15. Quy định việc nộp tiền trúng đấu giá và xử lý tiền đặt cọc:

- Người trúng đấu giá phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá như sau: Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và được trừ vào tiền trúng đấu giá. Số tiền còn lại (sau khi trừ khoản tiền đặt cọc) người trúng đấu giá phải nộp vào tài khoản của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Sa Huỳnh Quảng Ngãi Quảng Ngãi trong thời hạn không quá 20 ngày, kể từ ngày đấu giá thành. Quá thời hạn nêu trên người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá thì mất khoản tiền đặt cọc và khoản tiền đặt cọc thuộc về người có tài sản. Trừ trường hợp bất khả kháng, trở ngại khách quan hoặc việc chậm nộp này phải được người có tài sản đồng ý bằng văn bản.

- Trường hợp người trúng đấu giá từ chối việc giao kết Hợp đồng mua bán hoặc quá thời hạn 20 ngày nộp tiền mà người trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản thì khoản tiền đặt cọc sẽ được xử lý theo quy định pháp luật.

- Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày Bên A nhận đủ số tiền còn lại của người trúng đấu giá và ký Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá với người trúng đấu giá. Bên A tổ chức việc giao, nhận tài sản kèm theo hồ sơ cho người mua được tài sản đấu giá.

Trường hợp vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan mà không thực hiện được việc giao tài sản đúng hạn thì các bên phải thông báo cho nhau và giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Trách nhiệm và quyền hạn của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

- Phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có) trước khi tổ chức phiên đấu giá;

- Tổ chức phiên đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;

- Giải thích rõ Quy chế cuộc đấu giá, cử Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá và giải quyết các vấn đề có liên quan đến phiên đấu giá theo đúng Quy chế này;

- Truất quyền tham gia đấu giá, dừng phiên đấu giá nếu khách hàng vi phạm nội quy, Quy chế cuộc đấu giá đã được Đấu giá viên nhắc nhở, cảnh cáo nhưng vẫn tiếp tục vi phạm.

Điều 17. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá:

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

a) Quyền lợi:

- Được Chi nhánh Công ty giải thích cụ thể mọi thắc mắc về Quy chế cuộc đấu giá trước khi tiến hành phiên đấu giá.

- Được ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham dự phiên đấu giá (*nhưng phải có giấy ủy quyền theo quy định*).

- Được xem tài sản hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan đối với tài sản mà mình muốn đăng ký.

b) Nghĩa vụ:

- Người tham gia đấu giá phải nghiên cứu kỹ Quy chế cuộc đấu giá trước khi nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, nộp phiếu trả giá. Khi đã nộp phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, nộp phiếu trả giá và tham dự phiên đấu giá là đồng nghĩa với việc chấp thuận và tuân thủ các quy định tại Quy chế này;

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

2. Quyền lợi và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

a) Quyền lợi:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá 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;

- Đối với tài sản gắn liền với đất là Nhà cấp 4 có diện tích sử dụng: 93,94m², người có tài sản sẽ chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu cho người mua trúng đấu giá;

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

b) Nghĩa vụ:

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

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Người trúng đấu giá tự làm thủ tục đăng ký, kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản; nộp các khoản phí và lệ phí (nếu có) theo quy định hiện hành của Nhà nước và được giao tài sản trúng đấu giá;

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

Điều 18. Xử lý vi phạm:

1. Đối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và thành viên giúp việc:

Đấu giá viên, Chi nhánh Công ty, có hành vi vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ 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.

2. Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan: Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm nội quy, quy chế cuộc đấu giá này và theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Điều khoản thi hành:

1. Các nội dung khác không quy định trong Quy chế cuộc đấu giá này nếu có phát sinh thì căn cứ theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật liên quan để thực hiện.

2. Quy chế này và phiếu đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng được xem như một Hợp đồng giao dịch dân sự giữa khách hàng với Chi nhánh Công ty trong việc đấu giá tài sản đã nêu trên. Mọi vướng mắc, khiếu nại của khách hàng được hai bên thống nhất xử lý theo Quy chế này.

3. Đấu giá viên, nhân viên Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá này.

Trong quá trình thực hiện Quy chế nếu có gì trở ngại, vướng mắc phải phản ánh kịp thời cho Trưởng chi nhánh để xem xét giải quyết.

TRƯỞNG CHI NHÁNH



Lê Hữu Ngọc