

CÔNG TY ĐẤU GIÁ  
HỢP DANH ĐẤT MŨI  
CHI NHÁNH TỈNH SÓC TRĂNG  
Số: 11/QC-ĐGTS.ST

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Sóc Trăng, ngày 06 tháng 02 năm 2025

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

*Căn cứ Bộ Luật dân sự số năm 2015;*

*Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014;*

*Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số: 01/2016/QH14;*

*Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 11/2025/HĐDVĐGTS.ST ngày 06/02/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên và Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng.*

**Điều 1. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:**

**1. Tài sản đấu giá là:** 04 Quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất, tại ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên kê biên bán đấu giá thi hành án gồm các tài sản sau:

*Cách thức: Đấu giá từng tài sản.*

- Theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên; Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 15/3/1997 và sơ đồ vị trí ngày 07/02/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Mỹ Xuyên cung cấp.

**\* Tài sản 1:**

**a) Thửa đất được đo đạc kê biên thực tế:**

+ Thửa đất số: 132; Tờ bản đồ số: 10

+ Địa chỉ thửa đất: Ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng

+ Diện tích: 1.413,1 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Một nghìn bốn trăm mười ba phẩy một mét vuông), một phần của thửa 132 (không kê biên, không bán căn nhà và phần đất trước nhà).

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn 260 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1.153,1 m<sup>2</sup>.

+ Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: + 50 năm.

**- Thửa đất có tứ cận như sau:**

+ Hướng Đông: Giáp đất lộ đal và giáp phần đất nhà.

+ Hướng Tây: Giáp thửa đất số 133.

- + Hướng Nam: Giáp đất của ông Bùi Văn Khén và một phần đất nhà.
- + Hướng Bắc: Giáp thửa đất số 133.

**b) Cây trồng trên đất:** Cây Dừa 12 cây; Cây Xoài 01 cây; Cây Mận 01 cây.

**Chiếu theo:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I142786, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00169, thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 15/3/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị Cúc đứng tên.

**\* Tài sản 2: Thửa đất được đo đạc kê biên thực tế:**

- + Thửa đất số: 137; Tờ bản đồ số: 10
- + Địa chỉ thửa đất: Ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
- + Diện tích: 5.493,5 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Năm nghìn bốn trăm chín mươi ba phẩy năm mét vuông)
- + Mục đích sử dụng đất: Đất LUC (theo giấy chứng nhận)
- + Thời hạn sử dụng đất: Có thời hạn
- + Diện tích nằm trong hành lang rạch: 26,3 m<sup>2</sup>.
- + Diện tích kê biên thực tế nhỏ hơn diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.226,5 m<sup>2</sup>.

**- Thửa đất có tứ cận như sau:**

- + Hướng Đông: Giáp đất của ông Trần Văn Dũng.
- + Hướng Tây: Giáp thửa đất số 136.
- + Hướng Nam: Giáp đất của ông Nguyễn Hoàng Thanh.
- + Hướng Bắc: Giáp đất của ông Đặng Trung Nguyên và ông Trần Văn Dũng.

**Chiếu theo:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I1 42786, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00169, thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 15/3/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị Cúc đứng tên.

**\* Tài sản 3: Thửa đất được đo đạc kê biên thực tế:**

- + Thửa đất số: 136; Tờ bản đồ số: 10
- + Địa chỉ thửa đất: Ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
- + Diện tích: 1.247,1 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Một nghìn hai trăm bốn mươi bảy phẩy một mét vuông) một phần của thửa 136.
- + Mục đích sử dụng đất: Đất LUC (theo hiện trạng)
- + Thời hạn sử dụng đất: Có thời hạn
- + Diện tích nằm trong hành lang rạch: 242,4 m<sup>2</sup>.



**- Thửa đất có tứ cận như sau:**

- + Hướng Đông: Giáp thửa đất số 137.
- + Hướng Tây Bắc: Giáp rạch.
- + Hướng Nam: Giáp rạch.
- + Hướng Bắc: Giáp đất của ông Đặng Trung Nguyên và phần đất mộ của thửa đất số 136.

**Chiếu theo:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I1 42786, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00169, thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 15/3/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị Cúc đứng tên.

**\* Tài sản 4: Thửa đất được đo đạc kê biên thực tế:**

- + Thửa đất số: 133; Tờ bản đồ số: 10
- + Địa chỉ thửa đất: Ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng
- + Diện tích: 13.567,3 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Mười ba nghìn năm trăm sáu mươi bảy phẩy ba mét vuông).

+ Mục đích sử dụng đất: Đất LUC (theo giấy chứng nhận)

+ Thời hạn sử dụng đất: Có thời hạn.

Diện tích kê biên thực tế lớn hơn diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 367,3 m<sup>2</sup>.

**- Thửa đất có tứ cận như sau:**

- + Hướng Đông: Giáp thửa đất số 132 và đường bê tông.
- + Hướng Tây: Giáp đất của bà Nguyễn Thị Liệt.
- + Hướng Nam: Giáp đất của ông Bùi Văn Khén và thửa đất số 132.
- + Hướng Bắc: Giáp đất của ông Nguyễn Hoàng Thanh.

**Chiếu theo:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I1 42786, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00169, thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 15/3/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị Cúc đứng tên).

**Lưu ý:** Tài sản được bán đấu giá và bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá theo hiện trạng chi tiết tài sản Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên; giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 15/3/1997 và sơ đồ vị trí ngày 07/02/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Mỹ Xuyên cung cấp.

**2. Nơi có tài sản:** Tại ấp Huỳnh Phẩm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

**3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất và giấy tờ quyền được bán tài sản gồm:**

- Quyết định số 45/2021/QĐST-DS ngày 21/7/2021 về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (bản photo).
- Quyết định thi hành án chủ động số 45/QĐ-CCTHADS ngày 27/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên (bản photo).
- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 343/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên (bản photo).
- Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bản photo).
- Quyết định phân công chấp hành viên (bản photo).
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên (bản chính).
- Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/3/1997 (bản photo).
- Sơ đồ vị trí ngày 07/02/2023 (bản photo).
- Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 16/3/2023 (bản chính).
- Chứng thư thẩm định giá của GPVC số 23/02/009/BDS-ST ngày 24/02/2023 (bản photo).
- Quyết định giảm giá tài sản (L9) số 26/QĐ-CCTHADS ngày 16/01/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên (bản chính).
- *Pháp lý tài sản*: Người có tài sản đấu giá (đại diện chủ sở hữu) Chi Cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

**Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan:**

- *Thời gian, địa điểm xem tài sản*: (03 ngày làm việc) từ ngày 19/02/2025 đến ngày 21/02/2025 tại nơi có tài sản, địa chỉ: Ấp Huỳnh Phầm, xã Thạnh Quới, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng (khách hàng có nhu cầu xem tài sản thì đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng trước 01 ngày, phương tiện đi tự túc) hoặc xem hồ sơ pháp lý, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (trong giờ hành chính, trừ những ngày nghỉ, lễ).

**Điều 3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

- *Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:*

+ Thời gian: Từ 07h00 ngày 11/02/2025 đến 17h00 ngày 10/03/2025 (hết hạn).

- *Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá*: Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng - Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khóm 1,



phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (trong giờ hành chính, trừ những ngày nghỉ, lễ).

**Điều 4. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:**

- *Tài sản 1 giá khởi điểm:* 510.857.195 đồng (Năm trăm mười triệu, tám trăm năm mươi bảy ngàn, một trăm chín mươi lăm đồng).

- *Tài sản 2 giá khởi điểm:* 155.874.595 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi bốn ngàn, năm trăm chín mươi lăm đồng).

- *Tài sản 3 giá khởi điểm:* 33.792.010 đồng (Ba mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn, không trăm mười đồng).

- *Tài sản 4 giá khởi điểm:* 378.869.165 đồng (Ba trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi chín ngàn, một trăm sáu mươi lăm đồng).

Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế GTGT trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế GTGT mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế GTGT theo quy định.

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

1. *Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:* 200.000 đồng/01 hồ sơ;

2. *Tiền đặt trước tham gia đấu giá:* 10% giá khởi điểm (tài sản 1: 51.085.719 đồng/01 hồ sơ, tài sản 2: 15.587.459 đồng/01 hồ sơ, tài sản 3: 3.379.201 đồng/01 hồ sơ, tài sản 4: 37.886.916 đồng/01 hồ sơ), nộp theo hình thức chuyển khoản.

- *Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:* Từ 07h00 ngày 11/02/2025 đến 17h00 ngày 10/03/2025 (hết hạn) trong giờ hành chính trừ những ngày nghỉ, lễ.

- *Tài khoản giao dịch số: 7425363636 của Công ty đấu giá Hợp danh Đất Mũi; Mở tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Sóc Trăng.*

Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào đúng số tài khoản của Công ty đấu giá Hợp danh Đất Mũi trong thời hạn quy định; Mọi trường hợp tiền đặt trước tham gia đấu giá nộp không đúng số tiền đặt trước hoặc quá thời hạn sau 17 giờ 00 phút, ngày 10/03/2025 thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

**Điều 6. 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:*

- *Thời gian:* Từ 07h00 ngày 11/02/2025 đến 17h00 ngày 10/03/2025 (hết hạn).

- *Địa điểm:* Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng - Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (trong giờ hành chính, trừ những ngày nghỉ, lễ).

2. *Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:*

- *Người đăng ký tham gia đấu giá:* Là tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật; không bị pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan cấm, đủ điều kiện để đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong trường hợp tài sản đấu giá phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.



- Người đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Người được ủy quyền có đủ năng lực pháp luật và có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật đấu giá việc ủy quyền phải được lập bằng văn bản theo quy định của pháp luật.

- Người đăng ký tham gia đấu giá hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định pháp luật trong trường hợp không đáp ứng điều kiện về đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá.

*- Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:*

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản 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:** Người đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

*- Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm các loại giấy tờ sau:*

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu công ty) bản chính.

+ Đối với cá nhân: Căn cước/căn cước công dân/Hộ chiếu (CC,CCCD/Hộ chiếu).

+ Đối với tổ chức: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập, còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính đối chiếu; CC/CCCD/Hộ chiếu của người đại diện pháp luật của tổ chức.

+ Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.



+ Khi nộp các giấy tờ trên khách hàng cần phải: Nộp bản sao có công chứng/chứng thực (còn thời hạn trong vòng 6 tháng gần nhất) mang bản chính đối chiếu.

+ Trường hợp ủy quyền cho người khác đăng ký và tham gia đấu giá thì phải có văn bản ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật và kèm theo CC/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền; Văn bản ủy quyền (bản gốc) theo đúng quy định của pháp luật (nếu có) và CC/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (bản sao).

+ Người đến đăng ký tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, khi đăng ký đấu giá phải xuất trình giấy CCCD/CC (bản chính) hoặc Hộ chiếu để kiểm tra; Trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ.

+ Cùng 01 tổ chức có được một đơn vị tham gia đấu giá, trường hợp có 02 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được 01 doanh nghiệp tham gia; Trường hợp Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

\* Tất cả những người tham gia đấu giá là tổ chức, cá nhân khi tham gia đấu giá phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện nêu trên (nếu có).

#### **Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:**

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá:

+ Tài sản 1: Vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 13/03/2025.

+ Tài sản 2: Vào lúc 14 giờ 30 phút, ngày 13/03/2025.

+ Tài sản 3: Vào lúc 15 giờ 00 phút, ngày 13/03/2025.

+ Tài sản 4: Vào lúc 15 giờ 30 phút, ngày 13/03/2025.

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi tỉnh Sóc Trăng - Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

#### **Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá**

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá;

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

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

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá:

- 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;

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

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



- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó, nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Tham dự 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 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 pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

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

- Tại phiên đấu giá, buổi công bố giá, người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 50 bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

#### **Điều 10. 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:*

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố 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 của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

#### **Điều 11. Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp phiên đấu giá không có bước giá và các vòng đấu giá:**

**1. Bước giá:** Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

**2. Bước giá:** Do Chấp hành viên quyết định và gửi văn bản cho Công ty (bên B), trước khi mở cuộc đấu giá; Tại cuộc đấu giá Đấu giá viên công bố bước giá.

**3. 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.

+ *Giá trả hợp lệ:* Người tham gia đấu giá trả 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 trả ít nhất 01 bước giá.

+ *Giá trả không hợp lệ:* Người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm. Người trả giá sau trả thấp hơn giá mà người trả giá trước liền kề trả ít nhất 01 bước giá.



+ *Người trúng đấu giá*: Là khách hàng 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 phương thức trả giá lên; Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

### **Điều 12. Xử lý tiền đặt trước:**

- 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.

*Người trúng đấu giá chịu trách nhiệm chi trả chi phí liên quan đến việc chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc vào tài khoản của Người có tài sản đấu giá (Phí chuyển tiền đặt cọc sẽ được tổ chức đấu giá tạm thu bằng tiền mặt ngay khi kết thúc phiên đấu giá).*

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nhận lại khoản tiền đặt trước do Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm chi trả (phí chuyển tiền đặt trước sẽ được khấu trừ vào tiền đặt trước của người tham gia đấu giá bằng hình thức trừ phí trong)

**Điều 13. Một số nội dung liên quan theo quy định của Luật thi hành án dân sự và các pháp luật có liên quan đến tài sản bên có trách nhiệm phải thực hiện.**

- Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà 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 thì sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản, khoản tiền đặt trước thuộc về ngân sách nhà nước và được sử dụng để thanh toán lãi suất chậm thi hành án, tạm ứng chi phí bồi thường Nhà nước, bảo đảm tài chính để thi hành án và các chi phí cần thiết khác.

- Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.



### **1. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:**

- *Đợt 1:* Ngay khi tổ chức đấu giá thành, khoản tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá sẽ chuyển thành tiền cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- *Đợt 2:* Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền trúng đấu giá sau khi trừ số tiền đã nộp đợt 01 vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự 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 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.

- *Phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:* Chuyển khoản bằng Việt Nam đồng vào tài khoản người có tài sản đấu giá, mở tại Kho bạc Nhà nước huyện Mỹ Xuyên.

### **2. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản:**

- *Thời hạn giao tài sản cho người mua:* 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 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 bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- *Địa điểm giao tài sản đấu giá thành:* Tại nơi có tài sản.

- *Phương thức giao tài sản:* Cơ quan thi hành án dân sự chịu trách nhiệm trong việc giao tài sản cho người mua; Công ty tham dự để chứng kiến.

### **3. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:**

- Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế GTGT trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế GTGT mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế GTGT theo quy định (nếu có); Lệ phí trước bạ, lệ phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, lệ phí khác, chi phí và các khoản nghĩa vụ tài chính khác phát sinh liên quan đến tài sản trúng giá (nếu có). Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp.

- Thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng tài sản bán đấu giá và nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền thuế đất hằng năm, tiền xử phạt vi phạm hành chính, tiền điện, tiền nước ... do người phải thi hành án sử dụng (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá; Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên có trách nhiệm thông báo yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không thực hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho người mua được tài sản đấu giá để kê khai thay, tiền nộp thuế cơ quan Thi hành án trích từ tiền đấu giá tài sản.



**4. Thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản:** Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên có trách nhiệm giao toàn bộ giấy tờ (*bản chính hoặc bản sao*) tình trạng pháp lý liên quan đến tài sản cho người mua được tài sản đấu giá để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày giao tài sản cho người trúng đấu giá.

**5. Nhận lại tài sản đấu giá:** Trước khi mở cuộc bán 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 bán đấu giá". 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.

- Trong trường hợp vì lý do bất khả kháng hoặc những trường hợp khác theo quy định của pháp luật mà phiên đấu giá không tổ chức được phải dừng lại thì khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá sẽ được xử lý theo quy định pháp luật; Công ty sẽ thông báo cho người tham gia đấu giá biết sau khi nhận được văn bản chính thức của người có tài sản đấu giá. *Công ty sẽ hoàn tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ lại cho người tham gia đấu giá ngoài ra không chịu khoản chi phí nào khác.*

- *Hình thức thông báo:* Công ty cho nhân viên gọi điện thông báo đến người tham gia đấu giá và có văn bản thông báo gửi đến người tham gia đấu giá biết (văn bản thông báo được gửi đến số điện thoại của người tham gia đấu giá đã cung cấp bằng tin nhắn hình ảnh hoặc qua đường bưu chính).

#### **Điều 14. Giải quyết tranh chấp:**

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, các vấn đề trong Quy chế này không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Trường hợp không giải quyết được thì sẽ giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền.

#### **Điều 15: Tổ chức thực hiện:**

Quy chế cuộc đấu giá Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng áp dụng cho phiên đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản. Quy chế này được niêm yết và thông báo công khai tại:

- Trụ sở: Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi tỉnh Sóc Trăng - Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Nơi tổ chức phiên đấu giá: Chi nhánh Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi tỉnh Sóc Trăng - Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Cổng đấu giá tài sản quốc gia.

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và chỉ áp dụng cho tài sản trên, mọi bổ sung thay đổi trong bản quy chế này phải được lập thành văn bản.

Quy chế bán đấu giá này gồm 15 Điều; Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng, người có tài sản, khách hàng tham gia đấu giá, các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện quy chế này.

Tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham khảo hồ sơ, xem tài sản, đăng ký tham gia đấu giá tài sản liên hệ trực tiếp Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số 18B, đường Trần Bình Trọng, khóm 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; Điện thoại: (0299) 3773636.

*(Quy chế này thay cho thư mời chứng kiến và tham gia đấu giá tài sản)*

Nơi nhận:

- Công đấu giá tài sản Quốc gia
- Người có tài sản (biết)
- Người tham gia đấu giá
- Lưu VT.HS

