

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 2485/HĐĐG-BV ngày 21/10/2024 và *Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 22/2485/PLHĐ-BV (Lần 2) ngày 07/02/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt với Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê.*

Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt ban hành quy chế phiên đấu giá trên nguyên tắc tuân thủ các quy định hiện hành về đấu giá tài sản.

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh:

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế này cụ thể hóa về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản; tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; xử lý vi phạm, hủy kết quả đấu giá tài sản, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản là: *Nhà và đất có số thửa 68+69+70, tờ bản đồ số Khu A, diện tích đất 292 m², tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 294955 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 9 năm 2014, tại địa chỉ: 199 Điện Biên Phủ, phường Chính Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.*

2. Đối tượng điều chỉnh:

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đấu giá tài sản do Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt thực hiện.

Điều 2. Giải thích từ ngữ.

- *Bước giá* là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.
- *Đấu giá tài sản* là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật này.
- *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 chủ sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá 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.

- *Người tham gia đấu giá* là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 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 lên.

- *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.

- *Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản* ở đây là Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt và các chi nhánh, văn phòng công ty.

- *Sự kiện bất khả kháng* là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép (Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Điều 3. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

1. Tên tổ chức: Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt

2. Địa chỉ: 287 đường Nguyễn Sinh Sắc, P. Hòa Minh, Q. Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng

Điều 4. Người có tài sản đấu giá:

1. Tên đơn vị: Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê

2. Địa chỉ: 50 Trần Xuân Lê, P. Hòa Khê, Q. Thanh Khê, TP. Đà Nẵng

Điều 5. Tên tài sản, nguồn gốc, hồ sơ pháp lý, hiện trạng tài sản đấu giá:

1. Tên tài sản đấu giá:

Nhà và đất có số thửa 68+69+70, tờ bản đồ số Khu A, diện tích đất 292 m², tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 294955 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 9 năm 2014, tại địa chỉ: 199 Điện Biên Phủ, phường Chính Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Phùng Thị Minh Phượng; cụ thể:

+ Thửa đất:

- Thửa đất số: 68+69+70

Tờ bản đồ số: Khu A

- Địa chỉ: 199, Điện Biên Phủ, phường Chính Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng

- Diện tích: 292 m² (bằng chữ: Hai trăm chín mươi hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng: riêng: 292 m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất và nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

+ Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 292 m² Diện tích sàn: 812,1 m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Cấp: Cấp 3 (Mái đúc, sàn đúc, tường xây)

2. Nguồn gốc tài sản đấu giá: Tài sản bán để thi hành án

3. Hồ sơ pháp lý:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 294955, số vào sổ cấp GCN: CTs 47503 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/9/2014;

- Bản án số 03/2020/KDTM-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng;

- Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 09/2020/QĐ-PT ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 08/QĐ-CCTHADS ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê;

- Quyết định số 18/QĐ-CCTHADS ngày 21/4/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê;

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 01/8/2024, tại nhà đất 199, đường Điện Biên phủ, tổ 66, phường Chính Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng;

- Chứng thư thẩm định giá số 133/2024/CO759 ngày 25/09/2024 của Chi nhánh Công ty CP Thẩm định giá Vinacontrol tại Đà Nẵng;

- Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 08/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng về việc giảm giá tài sản (lần 2).

4. Hiện trạng tài sản:

- Giá trên chưa bao gồm tất cả các loại thuế, lệ phí và chi phí trong việc sở hữu, quyền sử dụng. Người mua trúng đấu giá tài sản phải tự liên hệ các cơ quan chuyên môn để làm các thủ tục liên quan đến việc sang tên và chịu các chi phí sau: Lệ phí trước bạ, Phí công chứng hợp

đồng mua bán, thuế VAT (nếu có), chi phí cập nhật công trình xây dựng và các chi phí khác theo quy định của người trúng đấu giá phải chịu. Trường hợp tài sản quyền sử dụng đất trên có thay đổi hoặc điều chỉnh về thời hạn sử dụng đất và mục đích sử dụng đất thì người mua trúng đấu giá tài sản phải chịu theo quy định của pháp luật. Nếu có phần diện tích đất và công trình xây dựng nằm trong khu vực bị giải tỏa đền bù thì người mua trúng đấu giá tài sản phải chịu theo quy định pháp luật và không có ảnh hưởng đến giá tiền kết quả bán đấu giá thành. Người mua trúng đấu giá tài sản thành lập hồ sơ và chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục để chỉnh lý biến động sang tên;

- Tài sản được bán và bàn giao cho người trúng đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm nguyên trạng tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “có sao bán vậy”, “có sao bàn giao vậy”. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả các hồ sơ pháp lý, xem hiện trạng, thực địa của tài sản đấu giá và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định tham gia đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá tài sản tham khảo tất cả các hồ sơ pháp lý, xem hiện trạng, thực địa của tài sản đấu giá và tự xác định chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế. Trường hợp đồng ý tham gia đấu giá có nghĩa là người tham gia đấu giá đã xem tài sản và chấp nhận chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá theo hiện trạng thực tế cũng như chấp nhận mọi rủi ro đối với việc mua tài sản đấu giá. Người có tài sản và Công ty Đấu giá không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng, tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá.

- Người trúng đấu giá nhận bàn giao tài sản theo hiện trạng thực tế. Diện tích đất thực tế có thể chênh lệch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị quy hoạch hoặc có thể chồng lấn ranh với các thửa đất liền kề. Trong trường hợp phải đo vẽ lại để thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sở hữu tài sản, diện tích đất thực tế có thể sai lệch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị quy hoạch hoặc có thể chồng lấn ranh với các thửa đất liền kề thì người mua trúng đấu giá cũng đồng ý chấp thuận mua tài sản với giá đã trúng đấu giá và nhận bàn giao (“có sao nhận bàn giao vậy”) thực địa tài sản mà không có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện nào.

- Trường hợp tài sản chưa hoàn thiện pháp lý, người mua tài sản đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với chủ sở hữu tài sản (cũ) và các cơ quan, đơn vị có chức năng hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền sở hữu. Người mua đấu giá cam kết không khiếu nại, khiếu kiện và không có các hình thức pháp lý tương tự đối với việc đấu giá tài sản cũng như đối với các nội dung khác có liên quan đến đấu giá.

- Người mua trúng đấu giá phải chấp hành theo các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thời hạn sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá (nếu có) và cam kết không có thắc mắc, khiếu nại gì;

- Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có).

- 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;

Điều 6. Thời gian, địa điểm xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan:

1. Thời gian: **Từ 8 giờ 00 ngày 05/03/2025 đến hết 17 giờ 00 ngày 07/03/2025 (trong giờ hành chính);**

2. Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt tại 287 đường Nguyễn Sinh Sắc P. Hòa Minh, Q. Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Điều 7. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

1. Thời gian: **Từ 8 giờ 00 ngày 05/03/2025 đến hết 17 giờ 00 ngày 07/03/2025 (trong giờ hành chính);**

2. Địa điểm: tại nơi có tài sản.

Điều 8. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá:

1. Thời gian: **Từ 08 giờ 00 ngày 11/02/2025 đến hết 17 giờ 00 ngày 11/03/2025 (trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ lễ).**

2. Địa điểm: tại Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt - Số 287 đường Nguyễn Sinh Sắc, P. Hòa Minh, Q. Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng. ĐT: 0236.625.777.

Điều 9. Giá khởi điểm: **39.158.292.630 đồng (Ba mươi chín tỷ một trăm năm mươi tám triệu hai trăm chín mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi đồng)**

Điều 10. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước, thời gian bắt đầu và thời gian kết thúc nộp tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 500.000 đồng/ hồ sơ

2. Tiền đặt trước: **3.915.800.000 đồng (Ba tỷ chín trăm mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng).**

- Thời gian nộp tiền đặt trước: **Bắt đầu từ 08 giờ 00 ngày 11/02/2025 đến hết 17 giờ 00 ngày 11/03/2025 (trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ lễ)**

- Hình thức nộp tiền đặt trước: Chuyển khoản vào tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt theo thông tin cụ thể sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH BẢO VIỆT

+ Số tài khoản: **2011201363454** tại AGRIBANK - Chi nhánh Chợ Cồn – Nam Đà Nẵng

+ Hoặc Số tài khoản: **1047235777** tại Ngân hàng VIETCOMBANK – Chi nhánh Đà Nẵng

Nội dung: “Tên tổ chức/ cá nhân nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản **Nhà và đất có sổ thửa 68+69+70, tờ bản đồ số Khu A, diện tích đất 292 m², tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 199 Điện Biên Phủ, phường Chính Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng**”.

(Mọi trường hợp tiền đặt trước báo có vào tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá sau 17 giờ 00 phút ngày 11/03/2025 và/hoặc thông tin chuyển khoản không thể hiện tên người tham gia đấu giá đã đăng ký, nội dung nộp tiền đặt trước không thể hiện nộp cho tài sản cụ thể nào đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

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

1. Thời gian: **Bắt đầu từ 08 giờ 00 ngày 11/02/2025 đến hết 17 giờ 00 ngày 11/03/2025 (trong giờ hành chính, trừ các ngày nghỉ lễ).**

2. Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt tại 287 đường Nguyễn Sinh Sắc, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

3. Điều kiện: Tổ chức/cá nhân có nhu cầu, không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá và không có liên quan đến bên vay vốn/bên nợ theo quy định pháp luật.

4. Cách thức tham gia đấu giá: Tổ chức/cá nhân có nhu cầu mua hồ sơ, nộp hồ sơ, đăng ký trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt và nộp khoản tiền đặt trước hợp lệ để tham gia đấu giá. Trường hợp không tự mình mua/nộp hồ sơ thì có thể ủy quyền cho người khác đến mua/nộp hồ sơ và/hoặc tham gia đấu giá theo đúng thời hạn quy định tại quy chế này.

Người tham gia đấu giá phải đến mua hồ sơ đúng thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã quy định tại quy chế này.

Hồ sơ tham gia đấu giá

Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu).
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (01 bản sao y hoặc photo kèm bản chính để đối chiếu);
- Biên bản họp HĐQT/HĐQT thống nhất v/v mua tài sản đấu giá.

- CCCD/ Hộ chiếu của người đại diện pháp luật của tổ chức (sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu); CCCD/ Hộ chiếu và Giấy ủy quyền đối với người được cử đến làm thủ tục đăng ký tham gia phiên đấu giá tài sản trong trường hợp không phải là đại diện theo pháp luật doanh nghiệp.

- Danh sách đăng ký người đi kèm (nếu có).
- Trong trường hợp người đã mua hồ sơ nhưng không đi coi tài sản theo thời gian đã thông báo thì phải có Giấy cam kết đã tự mình trực tiếp đi coi tài sản.
- Chứng từ đã nộp tiền đặt trước (*phải bổ sung trong thời hạn nộp tiền đặt trước*).
- 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 tài sản (theo mẫu).
- CCCD/ Hộ chiếu của người tham gia đấu giá (sao y hoặc mang bản chính để đối chiếu);
- Danh sách đăng ký người đi kèm (nếu có).
- Trong trường hợp người đăng ký mua tài sản đã mua hồ sơ nhưng không đi coi tài sản theo thời gian đã thông báo thì phải có đơn cam kết đã tự mình trực tiếp đi coi tài sản.
- Chứng từ đã nộp tiền đặt trước (*phải bổ sung trong thời hạn nộp tiền đặt trước*).
- Các giấy tờ liên quan đến việc đủ điều kiện mua tài sản đấu giá theo quy định pháp luật (nếu có).

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

1. Thời gian: **Lúc 09 giờ 30 ngày 14/03/2025**
2. Địa điểm: Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt tại 287 đường Nguyễn Sinh Sắc, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Điều 13. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, tiến trình đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá
2. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên, theo đó người tham gia đấu giá trả giá từ thấp đến cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm là người mua trúng đấu giá.
3. Tiến trình đấu giá:
 - a. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:
 - 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 phiên 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 và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại điểm b khoản này.

b. Việc đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Người tham gia đấu giá được phát thẻ trả giá có đánh số thứ tự tương ứng với mã người tham gia đấu giá (Mã KH). Khi thực hiện trả giá người tham gia đấu giá đưa thẻ lên để đấu giá viên gọi và đọc ra giá trả của mình.

- Người tham gia đấu giá bắt đầu trả giá sau khi Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

- Người tham gia đấu giá trả giá, giá trả phải cao hơn giá khởi điểm hoặc giá mà người trả giá trước liền kề đã trả và chênh lệch tối thiểu bằng 01 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 ba lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

Điều 14. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá và các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước, xử lý tiền đặt trước

1. Các trường hợp 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 dự phiên đấu giá;

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

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

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

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

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Thuộc trường hợp rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Khoản 4 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;

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

2. 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 tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

Khoản tiền đặt trước có người tham gia đấu giá vi phạm tại điều này thuộc về người có tài sản đấu giá.

3. Xử lý tiền đặt trước:

Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước 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 tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

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

Tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu. Phí chuyển trả lại tiền đặt trước đối với người không trúng đấu giá được khấu trừ trực tiếp vào tiền đặt trước của người đó.

Điều 15. Bước giá, việc áp dụng bước giá; giá trả hợp lệ và không hợp lệ:

1. Bước giá, việc áp dụng bước giá:

- **Bước giá:** **Tối thiểu 100.000.000 đồng/bước giá;**

- **Áp dụng bước giá:** Bước giá được áp dụng ngay lần trả giá đầu tiên, theo đó người trả giá đầu tiên phải trả giá chênh lệch tối thiểu 01 bước giá so với giá khởi điểm và tương tự giữa người trả giá sau phải trả chênh lệch tối thiểu 01 bước giá so với giá đã trả của người trả giá trước liền kề.

2. Giá trả hợp lệ và không hợp lệ:

- Giá trả hợp lệ: Là giá được đọc ra của người tham gia đấu giá, đúng theo quy định áp dụng bước giá. Thời điểm người tham gia đấu giá trả giá bắt đầu sau khi có yêu cầu trả giá của đấu giá viên điều hành và trước thời điểm đấu giá viên nhắc lại giá đã trả cao nhất lần thứ ba

- Giá trả không hợp lệ: là giá trả không đáp ứng các yêu cầu của giá trả hợp lệ.

Điều 16. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá (Theo khoản 4 Điều 38 của Luật đấu giá):

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

2. 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;

3. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

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

Điều 17. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản:

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

Đợt 2: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người mua phải nộp đủ 100% tiền mua tài sản sau khi đã trừ số tiền đã nộp Đợt 1 vào tài khoản số 3949.0105.4965.00000 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê mở tại Kho bạc Nhà nước quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng và không được gia hạn thêm.

Nếu quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá không thanh toán đủ tiền mua tài sản thì xem như vi phạm nghĩa vụ thanh toán và thuộc trường hợp từ chối mua tài sản, khoản tiền của người mua tài sản đã nộp sẽ được xử lý theo quy định.

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

a. Thời hạn giao tài sản: Người có tài sản có trách nhiệm bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc người mua được tài sản, các bên đương sự và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có thỏa thuận khác.

b. Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

c. Phương thức giao tài sản: giao tài sản trực tiếp cho người mua được tài sản đấu giá với sự chứng kiến của Công ty đấu giá.

Điều 19. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:

a. Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp thuế GTGT, phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, lệ phí trước bạ và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định.

b. Người trúng đấu giá tự làm các thủ tục liên quan đến việc chuyển quyền sang tên tài sản theo quy định của pháp luật. Đối với thuế thu nhập cá nhân do người phải thi hành án chịu và được trích từ tiền đấu giá tài sản.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được cung cấp đầy đủ thông tin về tài sản đấu giá;
- Được tham dự buổi đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá;
- Trường hợp trúng đấu giá được hưởng đầy đủ các quyền lợi hợp pháp có liên quan đến tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và quy chế này;
- Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Mua hồ sơ và đăng ký tham dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định;

- Nộp hồ sơ để tham gia đấu giá tài sản và khoản tiền đặt trước đấu giá theo quy định;
- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham gia phiên đấu giá của Công ty Đấu Giá Hợp danh Bảo Việt. Trường hợp có lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá phải báo ngay cho đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đấu giá biết để xử lý và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc;
- Chấp hành đầy đủ nội quy phiên đấu giá và quy định của quy chế này;
- Khi đến tham gia phiên đấu giá, phải xuất trình giấy CCCD hoặc giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

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

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;
- Các quyền khác theo 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:

- Người mua phải chịu các chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật
- 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;
- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Các trường hợp không được tiếp tục tham gia đấu giá:

- Đến trễ hoặc không có mặt tại phiên đấu giá trừ trường hợp bất khả kháng;
- Có mặt tại phiên đấu giá nhưng xin rút không tham gia đấu giá; không xin rút nhưng không chịu phát giá (trừ trường hợp trước đã có người trả giá); trả giá dưới giá khởi điểm, trả giá thấp hơn bước giá của mỗi lần trả giá đã được quy định;
- Vi phạm nội quy phiên đấu giá và đã bị truất quyền tham gia đấu giá;
- Rút lại giá đã trả.

Điều 23. Hủy kết quả đấu giá tài sản:

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong trường hợp sau đây:

- Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản;

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

- Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản.

Điều 24. Xử lý các vấn đề phát sinh trong phiên đấu giá của đấu giá viên

Đấu giá viên trực tiếp điều hành phiên đấu giá có các quyền sau:

- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi phạm nội quy phòng đấu giá hoặc các phạm vi khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá.

Việc xử lý các vấn đề phát sinh ngoài các quy định trên trong phiên đấu giá do đấu giá viên điều hành quyết định sau khi đã tham khảo ý kiến của người có tài sản.

Điều 25. Điều khoản bất khả kháng: Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, tài sản đấu giá không thể bàn giao cho người mua tài sản đấu giá thì tổ chức bán đấu giá, người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá sẽ giải quyết trên cơ sở bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp các bên phù hợp theo thỏa thuận và quy định pháp luật.

Điều 26. Giải quyết tranh chấp: Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các bên sẽ cùng nhau giải quyết trên tinh thần hợp tác, thiện chí. Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo các quy định tại quy chế này. Các vấn đề trong quy chế không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 27. Tổ chức thực hiện:

Công ty Đấu giá Hợp danh Bảo Việt, tổ chức (cá nhân) có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện quy chế này.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- CCTHADS quận Thanh Khê;
- Niêm yết tại Cty Bảo Việt;
- Niêm yết tại CCTHADS quận Thanh Khê;
- Niêm yết tại Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản;
- Niêm yết tại UBND phường Chính Gián;
- Người đăng ký mua tài sản đấu giá;
- Lưu VT, HS

(Đã ký, đóng dấu)