

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều 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 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 94/HĐDVĐGTS ngày 27/8/2024 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thuộc Sở Tư pháp về việc đấu giá nguyên hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi và Phụ lục hợp đồng số 94.3/PLHĐ ngày 04/02/2025,

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là Trung tâm) quy định một số nội dung của Quy chế cuộc đấu giá này, cụ thể như sau:

I. TÀI SẢN ĐƯA RA ĐẤU GIÁ, GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, BƯỚC GIÁ TỐI THIỂU; NGUỒN GỐC VÀ TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ TÀI SẢN

1. Tài sản đưa ra đấu giá, nơi có tài sản đấu giá; giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ mời tham gia, tiền đặt trước, bước giá:

a) Tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá: Nguyên hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất: Phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; cụ thể:

a) Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35; diện tích: 162,2 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; địa chỉ thửa đất: Phường Nghĩa Chánh, phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 193986, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 15214 cấp ngày 18/8/2020 cho ông Nguyễn Hữu Ý nhưng đã chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh Thành ngày 25/3/2022.

b) Tài sản gắn liền với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35: Là một ngôi nhà cấp IV, gồm các phần:

- Phần 1: Diện tích xây dựng: 58,9 m², có kết cấu: Móng đá, tường xây gạch bao che, nền lát gạch Ceramic kích thước 60cm x 60cm, cửa đi bằng gỗ kết hợp cửa sổ kính + nhôm, xà gồ gỗ, mái lợp tôn, trần đóng la phong tôn; lam ri cao 1,3m; phần mái hiên đổ bê tông, nền lát gạch; đường dây điện nổi.

- Phần 2: Diện tích xây dựng: 13,7 m², có kết cấu: Móng đá, tường xây gạch, quét vôi, xà gồ thép, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic kích thước 40cm x 40cm, tường lam ri cao 1,3m; phần mái hiên lợp tôn xà gồ thép, nền lát gạch Ceramic kích thước 40cm x 40cm.

- Phần 3: Nhà bếp + nhà vệ sinh, diện tích xây dựng: 17,1 m², có kết cấu: Móng đá, tường xây gạch, xà gồ gỗ, mái lợp ngói, tường lam ri cao 1,7m, quét vôi; cửa kính nhôm, điện nước đường dây nổi; nhà bếp lát gạch kích thước 50cm x 50cm; nhà vệ sinh lát gạch kích thước 30cm x 30cm. Nhà xây dựng năm 2012, chưa đăng ký sở hữu; diện tích sân 72,5 m², nền lát gạch teradô kích thước 40cm x 40cm.

*** Lưu ý đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản:** *Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá phải tự liên hệ đến cơ quan cấp có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản tại cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và phải chịu các nghĩa vụ tài chính khi thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản, các chi phí, nghĩa vụ tài chính khác,... và đồng thời cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện sau khi trúng đấu giá.*

b) Giá khởi điểm: 1.934.604.100 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi bốn triệu sáu trăm linh bốn nghìn một trăm đồng).

c) Tiền đặt trước: 386.000.000 đồng (ba trăm tám mươi sáu triệu đồng).

d) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng.

đ) Bước giá tối thiểu: 10.000.000 đồng.

2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản đưa ra đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này là của ông Phạm Thanh Thành đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi kiểm kê chi tiết, kê biên và chuyển giao cho Trung tâm để thực hiện công việc được giao là đấu giá tài sản để bảo đảm thi hành án cho ông Phạm Thanh Thành.

II. QUY ĐỊNH VỀ NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ; ĐIỀU KIỆN, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ RÚT LẠI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

a) Là cá nhân đủ điều kiện đối với loại tài sản đưa ra đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá tài sản này và được phép tham gia đấu giá tài sản để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan. ***Nếu người tham gia đấu giá tài sản có hành vi gian lận, không trung thực về điều kiện, Hồ sơ tham gia đấu giá, nhân thân của mình đã nộp cho Trung tâm thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.***

b) Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng Hợp đồng ủy quyền có xác nhận của cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền hoặc tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá tài sản.

2. Người không được đăng ký tham gia đấu giá tài sản:

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

a) Người tham gia đấu giá tài sản không thuộc trường hợp nêu tại khoản 2 Phần này làm Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm phát hành (có đóng dấu của Trung tâm, không được sử dụng hồ sơ phôi tô), ghi đầy đủ, cụ thể, chi tiết các nội dung nêu trong Phiếu; phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính pháp lý, tính chính xác, trung thực đối với các nội dung, thông tin, nhân thân mà mình đã ghi trong Phiếu và nộp trực tiếp tại Trung tâm.

b) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Trung tâm; hồ sơ, gồm:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm phát hành.

+ Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm theo bản chính để đối chiếu đối với các loại giấy tờ sau: Căn cước Công dân, Giấy Chứng nhận kết hôn (nếu là vợ chồng đăng ký);

+ Hợp đồng ủy quyền theo quy định (nếu có).

c) Phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước của giá khởi điểm của tài sản đăng ký tham gia đấu giá theo đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này. Trong thời gian nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này mà người tham gia đấu giá không nộp đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước thì không được quyền tham gia đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá đã đồng ý tham gia đấu giá với giá khởi điểm tại thời điểm mà người tham gia đã làm thủ tục nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

d) Người tham gia đấu giá đã xem hồ sơ pháp lý, đã xem thực tế tài sản đưa ra đấu giá, đồng ý với toàn bộ nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

đ) Người tham gia đấu giá tài sản phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, quy định của pháp luật khác có liên quan, Quy chế cuộc đấu giá,... nếu vi phạm thì khoản tiền đặt trước xem xét xử lý theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

4. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước không được rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá, kể cả trong trường hợp rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá trong thời gian đăng ký, trừ trường hợp pháp luật liên quan có quy định. Người rút lại việc đăng ký tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước, Trung tâm xem xét xử lý theo quy định, *trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.*

III. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, NỘP TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TIỀN ĐẶT TRƯỚC; PHƯƠNG THỨC NỘP TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TIỀN ĐẶT TRƯỚC

1. Thời gian, địa điểm xem thực tế tài sản; hồ sơ, giấy tờ và tài liệu liên quan:

a) Thời gian, địa điểm xem thực tế tài sản: *Từ ngày 10/02/2025 cho đến ngày 14/3/2025 (trong giờ hành chính) tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35; địa chỉ thửa đất: Phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.*

Người tham gia đấu giá phải đăng ký danh sách với Trung tâm ít nhất hai (02) ngày làm việc, trước ngày xem thực tế tài sản để Trung tâm liên hệ với bên có tài sản biết và sắp xếp, chuẩn bị.

b) Thời gian, địa điểm xem hồ sơ, giấy tờ quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan: *Từ ngày 10/02/2025 cho đến ngày 14/3/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.*

2. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: *Từ 07 giờ 30 phút, ngày 10/02/2025 đến 16 giờ 15 phút, ngày 14/3/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.*

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: *Từ 07 giờ 30 phút, ngày 10/02/2025 đến 16 giờ 30 phút, ngày 14/3/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.*

4. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: *Từ 07 giờ 30 phút, ngày 10/02/2025 đến 16 giờ 30 phút, ngày 14/3/2025 (trong giờ hành chính).*

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

- **Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:** *Từ 07 giờ 30 phút, ngày 10/02/2025 đến 16 giờ 30 phút, ngày 14/3/2025 (trong giờ hành chính) tại Trung tâm.*

- **Điều kiện đăng ký nộp hồ sơ tham gia đấu giá:** Thực hiện theo quy định tại Phần II Quy chế cuộc đấu giá này.

- **Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:** Thực hiện theo quy định tại Phần II Quy chế cuộc đấu giá này.

6. Phương thức nộp tiền mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước phải nộp: Quy định tại Phần I Quy chế cuộc đấu giá này.

- Tiền mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước được thu bằng tiền Việt Nam đồng.

a) Phương thức nộp tiền mua Hồ sơ mời tham gia đấu giá: Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt tại Trung tâm khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.

b) Phương thức nộp tiền đặt trước:

- Toàn bộ tiền đặt trước chuyển/nộp vào tài khoản tạm giữ của Trung tâm và phải ghi cụ thể, đầy đủ các nội dung như sau:

+ Họ và tên, Căn cước công dân, địa chỉ liên hệ của người nộp tiền (**lưu ý: Không ghi số điện thoại**).

+ Đơn vị thụ hưởng: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi.

+ **Tài khoản số:** Chuyển/nộp vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi số: **3259797979 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Quảng Ngãi (SHB); địa chỉ: Số 252-254-256, đường Hùng Vương, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.**

+ Nội dung nộp: Đặt trước đấu giá thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Trường hợp người tham gia đấu giá tài sản chuyển khoản số tiền đặt trước thì số tiền này phải bảo đảm được chuyển vào số tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi đến **16 giờ 30 phút, ngày 14/3/2025**. Nếu quá thời hạn trên, số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá chưa vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thì xem như người tham gia đấu giá tài sản chưa nộp tiền đặt trước và không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- **Ghi chú:** Sau khi nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm người tham gia đấu giá phải cung cấp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm để phát hành Giấy mời tham gia phiên đấu giá và hoàn tất thủ tục trước khi đấu giá. Trường hợp người tham gia đấu giá tài sản không cung cấp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm trong thời hạn nêu trên thì Trung tâm không phát hành Giấy mời và mọi khiếu nại về sau Trung tâm không chịu trách nhiệm xem xét, giải quyết.

Trường hợp đấu giá thành thì số tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc, số tiền này được trừ vào tiền mua tài sản đấu giá; những người không trúng đấu giá tài sản, không mua được tài sản thì số tiền đặt trước được Trung tâm trả lại trong thời gian không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc, nếu những người này không vi phạm các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá,... Những người không mua được tài sản đấu giá có nhu cầu nhận lại tiền đặt trước bằng chuyển khoản thì phải chịu lệ phí chuyển khoản, chuyển tiền theo quy định của Ngân hàng (nếu có).

Theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự thì trước khi mở phiên 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. Trong trường hợp này, người tham gia đấu giá tài sản

được nhận lại khoản tiền đã nộp và **thời hạn, địa điểm, phương thức nhận lại tiền được áp dụng như đối với những người không trúng đấu giá tài sản.**

Những nội dung, thông tin mà người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá tài sản chưa rõ liên quan đến việc nộp, chuyển tiền,... thì đề nghị liên hệ trực tiếp đến phòng Hành chính - Kế toán của Trung tâm để được hướng dẫn cụ thể; *điện thoại: 0255.3837016.*

IV. ĐIỀU KIỆN TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Phiên đấu giá tài sản được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá đối với tài sản đưa ra đấu giá đó và đã nộp đủ 02 khoản tiền là tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước và người tham gia đấu giá đã đồng ý với toàn bộ nội dung nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này. 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 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

V. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ; BƯỚC GIÁ TỐI THIỂU; HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ; GIÁ TRẢ HỢP LỆ, GIÁ TRẢ KHÔNG HỢP LỆ; TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ

1. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá: *Dự kiến vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 19/3/2025 tại Trung tâm.*

2. Bước giá tối thiểu; hình thức, phương thức đấu giá; giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

- a) Bước giá tối thiểu: Quy định tại Phần I Quy chế cuộc đấu giá này.
- b) Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.
- c) Phương thức trả giá: Phương thức trả giá lên. Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:
 - 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 ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả; giá trả thấp nhất phải bằng giá mà người trả giá trước liền kề đã trả cộng với bước giá tối thiểu, không giới hạn mức giá trả tối đa;
 - Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;
 - Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn (mỗi lần cách nhau không quá 10 giây).

Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 49 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Trung tâm và nộp tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá chưa rõ về hình thức, phương thức, cách thức trả giá như quy định nêu ở trên thì người tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm để giải thích trước khi nộp hồ sơ và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá.

d) Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

- **Giá trả hợp lệ:** Người tham gia đấu giá trả giá lần đầu tiên ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả; giá trả thấp nhất phải bằng giá mà người trả giá trước liền kề đã trả cộng với bước giá tối thiểu, không giới hạn mức giá trả tối đa.

- **Giá trả không hợp lệ:** Người tham gia đấu giá tài sản trả giá lần đầu tiên thấp hơn giá khởi điểm; trả giá lần thứ hai trở đi, trả giá sau thấp hơn người trả trước liền kề cộng với bước giá tối thiểu theo quy định.

đ) Công bố kết quả đấu giá:

Khi Đấu giá viên - Người điều hành phiên đấu giá công bố kết quả người trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá kể từ thời điểm ký Biên bản đấu giá tài sản thành. 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 hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. ***Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm, không thực hiện đúng nghĩa vụ nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá thì không được hoàn lại số tiền đặt cọc.***

3. Tổ chức phiên đấu giá tài sản:

a) Đấu giá viên thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

b) Tại phiên đấu giá:

- Người tham gia đấu giá tài sản phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, quy định của pháp luật khác có liên quan, Quy chế cuộc đấu giá,... nếu vi phạm ***thì khoản tiền đặt trước xem xét xử lý theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.***

- Hành vi vi phạm quy định của người tham gia đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá và người khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản thì bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc khắc phục hậu quả theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã và Nghị định số 117/2024/NĐ-CP ngày 18/9/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã; ***Nghị định này đã được Trung tâm niêm yết công khai theo thủ tục hành chính.***

- Viên chức Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản lập biên bản vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm quy định tại Điều 23 Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư

pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã và Nghị định số 117/2024/NĐ-CP ngày 18/9/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 82/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hỗ trợ tư pháp; hành chính tư pháp; hôn nhân và gia đình; thi hành án dân sự; phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã.

c) Người tham gia đấu giá phải mang theo bản gốc Căn cước công dân, Hợp đồng ủy quyền theo quy định (nếu có) và xuất trình theo yêu cầu của Đấu giá viên tại phiên đấu giá, chỉ có người đăng ký tham gia đấu giá tài sản mới được vào Phòng đấu giá, người nào không đăng ký tham gia đấu giá thì không được vào Phòng đấu giá; trừ trường hợp Đấu giá viên cho phép.

d) Các trường hợp đấu giá không thành: Theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

VI. NGHIÊM CẤM NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ, CÁ NHÂN TỔ CHỨC KHÁC THỰC HIỆN CÁC HÀNH VI SAU ĐÂY

1. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

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

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

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

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

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

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

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

VII. CÁC TRƯỜNG HỢP NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ KHÔNG ĐƯỢC TIẾP TỤC THAM GIA ĐẤU GIÁ, CÁC TRƯỜNG HỢP NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ BỊ TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được tiếp tục tham gia đấu giá

a) Người tham gia đấu giá tài sản đi trễ so với thời gian đã ghi trong Giấy mời mà không do bất khả kháng, trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật thì không được quyền tham gia đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá sẽ bị xem xét xử lý theo đúng quy định. Đồng thời, Trung tâm không chịu trách nhiệm đối với

những trường hợp người tham gia đấu giá không thực hiện đúng thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá hoặc không tham gia phiên đấu giá tài sản.

b) Người tham gia đấu giá tài sản trả giá lần đầu tiên thấp hơn giá khởi điểm; trả giá lần thứ hai trở đi, trả giá sau thấp hơn người trả trước liền kề cộng với bước giá theo quy định.

2. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá

a) Các trường hợp quy định tại Phần VI Quy chế cuộc đấu giá này.

b) Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

c) Trong quá trình tiến hành phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải thực hiện nghiêm túc theo hướng dẫn của Đấu giá viên, viên chức Trung tâm; ngồi đúng số thứ tự; không hút thuốc lá; không nói chuyện riêng; không trao đổi giá để trả giá; tắt chế độ chuông điện thoại di động; không được đi ra ngoài Phòng đấu giá, trừ trường hợp được Đấu giá viên cho phép. Nếu người tham gia đấu giá vi phạm các quy định trên, sau khi Đấu giá viên đã nhắc nhở nhưng người tham gia đấu giá vẫn cố tình vi phạm thì sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá tại phiên đấu giá và số tiền đặt trước của người vi phạm sẽ xem xét xử lý theo quy định.

VIII. CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC TRẢ LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC

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

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại điểm a khoản 2 Phần VII Quy chế cuộc đấu giá này;

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

IX. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ/NGƯỜI MUA ĐƯỢC TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, THANH TOÁN TIỀN VÀ GIAO, NHẬN TÀI SẢN TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm Đấu giá viên tuyên bố người đó trúng đấu giá tài sản.

2. Thời gian, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản đấu giá:

a) Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá tài sản đã nộp trước đó để tham gia đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. **Hợp đồng mua bán tài sản**

đấu giá được ký kết giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi và người trúng đấu giá.

b) Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền mua tài sản đấu giá trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền trúng đấu giá. Trên cơ sở đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi tiến hành ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người trúng đấu giá tài sản và thực hiện việc công chứng Hợp đồng theo quy định (nếu có).

Nếu quá thời hạn nêu trên, mà người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản đấu giá thì người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản, khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản thuộc về Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

c) Phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá tài sản **chuyển/nộp vào tài khoản tạm giữ của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi số 3949.010.75855.00000 mở tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi.**

3. Thời gian, địa điểm và phương thức giao, nhận tài sản kèm theo hồ sơ, giấy tờ của tài sản đã đấu giá thành cho người mua được tài sản đấu giá

a) Thời hạn giao, nhận tài sản kèm theo hồ sơ tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi 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.

Trường hợp thời hạn giao, nhận tài sản sớm hơn, muộn hơn hoặc do trở ngại khách quan, bất khả kháng thì các bên phải thông báo cho nhau và giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên.

b) Địa điểm giao, nhận tài sản đấu giá: Tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35; địa chỉ thửa đất: Phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

c) Phương thức giao, nhận thực tế tài sản: Sau khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi và người trúng đấu giá ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và người mua được tài sản đấu giá đã nộp đủ tiền cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi có trách nhiệm trực tiếp bàn giao toàn bộ tài sản kèm theo hồ sơ, giấy tờ của tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

4. Nhận tài sản theo hướng dẫn của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, nhận đúng thời hạn, đúng theo nguyên trạng, hiện trạng như lúc ban đầu đã xem thực tế tài sản trước khi nộp Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

5. Người mua được tài sản đấu giá phải tự trực tiếp liên hệ đến cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Người mua được tài sản đấu giá phải làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đúng thời hạn quy định; nếu vi phạm, vẫn sử dụng tài sản và hồ sơ của tài sản trúng đấu giá để lưu hành, tham gia vào các giao dịch trên thị trường thì người mua được tài sản đấu giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm và nếu gây ra thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

6. Phải chịu toàn bộ các khoản chi phí, nghĩa vụ tài chính có liên quan đến toàn bộ tài sản trúng đấu giá, tính từ ngày bàn giao tài sản; các khoản trước bạ sang tên, phí, lệ phí

công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu, các khoản thuế và chi phí khác,... Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi và Trung tâm không khấu trừ bất kỳ một khoản chi phí cho người trúng đấu giá tài sản và người mua được tài sản đấu giá.

7. Mọi vướng mắc phát sinh có liên quan đến hồ sơ và tài sản đấu giá thành tính từ thời điểm ký Biên bản đấu giá tài sản thì người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá trực tiếp liên hệ đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi để được xem xét và giải quyết.

X. LƯU Ý

Những vấn đề, nội dung gì còn chưa rõ có liên quan đến tài sản đưa đấu giá nêu tại Quy chế cuộc đấu giá này thì đề nghị người tham gia đấu giá tài sản trực tiếp liên hệ đến Trung tâm trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản (Trong giờ hành chính của ngày làm việc) để được hướng dẫn và xem xét, giải quyết; sau thời gian này, Trung tâm không có trách nhiệm xem xét, giải quyết./.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tân