

SỞ TƯ PHÁP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Số: 880/TTĐG

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài Chính;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản 294/HĐ-ĐG ngày 08/11/2024 và hợp đồng sửa đổi hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản lần thứ 02 ngày 17/02/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh (Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá, gồm các nội dung sau:

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

Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 201/29 Đường Vườn Lài, Khu phố 2, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

a. Đất ở:

- Vị trí: Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 52, phường An Phú Đông, Quận 12;
- Diện tích: 1193,1 m² (diện tích theo hiện trạng: 1144,4m²)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng theo GCN: Đất ở 776,2m²; Đất trồng cây hàng năm khác 416,9m² ;
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 07/9/2068;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 776,2m²; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 416,9m²

*** Ghi chú:**

- Diện tích phạm lộ giới theo hiện trạng 278,2m² (Theo GCN: 323,4m²)

b. Công trình xây dựng trên đất:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ;



- Diện tích xây dựng: 194m²;
- Diện tích sàn: 194m²;
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- Cấp (hạng): Cấp IV;

*** Ghi chú**

- Nhà đất nêu trên phần lớn thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang, phần còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông (lộ giới đường dự phóng phía Đông Bắc 16m, vạt góc giao lộ theo quy hoạch được duyệt).

- Đối với phần diện tích đất phạm lộ giới, người mua trúng đấu giá phải chấp hành khi có Quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Theo chứng thư thẩm định giá số 250/2024/228/CT-ĐV ngày 16/9/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Đất Việt: Tài sản hiện có lỗi đi nhờ qua thửa đất khác.

- Tài sản được bàn giao cho người mua trúng đấu giá theo hiện trạng ghi nhận tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 23/8/2024;

- Khách hàng phải tự xác minh về hiện trạng, tình trạng, các thông tin quy hoạch liên quan đến tài sản và tự chịu trách nhiệm về các vấn đề trên khi đăng ký tham gia đấu giá.

2. Nơi có tài sản đấu giá: số 201/29 Đường Vườn Lài, Khu phố 2, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và giấy tờ quyền được bán tài sản gồm:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 747261, số vào sổ cấp GCN CS15260 do Sở TN&MT TP.HCM cấp ngày 07/5/2021.

- Quyết định số 70/2023/QĐST-KDTM ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định về việc ủy thác thi hành án số 104/QĐ-CCTHADS ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 310/QĐ-CCTHADS ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Quyết định số 94/QĐ-CCTHADS ngày 26/6/2024 V/v cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Công văn số 1200/QLĐT ngày 03/7/2024 của phòng quản lý đô thị V/v cung cấp thông tin quy hoạch theo đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 23/8/2024.

- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Biên bản về việc giao bảo quản tài sản ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.
- Biên bản về việc thỏa thuận giá tài sản kê biên ngày 12/9/2024.
- Biên bản về việc thỏa thuận tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 12/9/2024.
- Chứng thư thẩm định giá số: 250/2024/228/CT-ĐV ngày 16/9/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Đất Việt.
- Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 05/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 V/v giảm giá tài sản (lần 1).
- Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 05/11/2024.
- Công văn số 3287/CV-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 ngày 05/11/2024 V/v Đề nghị ký hợp đồng dịch vụ đấu giá.

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

Người tham gia đấu giá đăng ký xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Trung tâm sẽ phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự để tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trong giờ hành chính.

Thời gian: 03 ngày làm việc, liên tục từ ngày 26/02/2025 đến hết ngày 28/02/2025

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 và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

1. 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 7 giờ 30 phút ngày 18/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/3/2025

2. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại Trụ sở Trung tâm - số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh - Điện thoại liên hệ : 028.38115845;

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

Viết bằng số: 26.135.538.651 đồng

Viết bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám ngàn, sáu trăm năm mươi một đồng.

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

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ

2. Tiền đặt trước: 5.227.107.000 đồng (tương đương 20% giá khởi điểm)

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày **18/02/2025** đến 17 giờ 00 phút ngày **05/3/2025**

4. Phương thức thanh toán tiền đặt trước: Chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh số: **0721000666768** tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – chi nhánh Kỳ Đồng.

***Ghi chú:** Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ tiền đặt trước vào đúng số tài khoản nêu trên trong thời hạn quy định. Trường hợp người tham gia đấu giá nộp không đúng số tài khoản, không đúng số tiền đặt trước hoặc quá thời hạn quy định thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.*

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 7 giờ 30 phút ngày **18/02/2025** đến 17 giờ 00 phút ngày **05/3/2025**

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký: Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

2.1. Người được đăng ký tham gia đấu giá: Là Cá nhân, tổ chức không bị pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan cấm và 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 đăng ký 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.

2.2. 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 Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh- Số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Trung tâm) (bản chính);
- Đối với cá nhân: Bản sao CCCD/Hộ chiếu còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính để đối chiếu;
- Đối với tổ chức: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính để đối chiếu; CCCD/Hộ chiếu của người đại diện theo 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;
- Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật trong trường hợp đăng ký thay.

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

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

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá : Vào lúc 14 giờ 30 ngày 07/3/2025

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - Số 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 8. Hình thức, phương thức đấu giá:

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

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

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

- a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;
- b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để 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;
- e) 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;
- f) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- g) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- h) Tại phiên đấu giá, buổi công bố giá người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản.
- k) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

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:

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;
- d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;
- đ) 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 cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá

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

- Bước giá được xác định: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề; Bước giá được áp dụng mức chênh lệch tối thiểu.

- Bước giá quy định là 200.000.000 đồng/01 bước giá

2. Việc áp dụng bước giá: Bước giá được áp dụng cho người tham gia đấu giá trả từ lần thứ hai trở đi trong phiên đấu giá.

3. Giá trả hợp lệ: Người tham gia đấu giá phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm, Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất 01 bước giá.

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

5. 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; 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:

1. 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.

2. 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 Điều 10 quy chế này.

3. 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.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

1. Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

a. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

b. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

c. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa các bên là Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 và người trúng đấu giá. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

d. Thời hạn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 và người trúng đấu giá tự thỏa thuận sau khi đấu giá thành.

2. Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua tài sản hoặc người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì Bên B thực hiện thông báo hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo đề nghị của Bên A. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá 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.

3. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người mua được tài sản đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 theo thời hạn sau:

Đợt 1: Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Sau khi trúng đấu giá tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Đợt 2: Người trúng đấu giá phải nộp số tiền mua tài sản còn lại (sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc của đợt 1) 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.

- Phương thức thanh toán: Người mua được tài sản đấu giá chuyển khoản vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 – Số tài khoản: 3949.0.1054649.00000 mở tại Kho bạc Nhà nước Quận 12.

4. 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, 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: Tại nơi có tài sản.

- Phương thức giao tài sản: Trung tâm 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.

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

- Thuế Giá trị gia tăng: Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

- Lệ phí trước bạ, và các lệ phí khác (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 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 kê khai nộp thuế thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 chịu trách nhiệm kê khai và được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

- Lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá nộp.

- Trường hợp tài sản có công trình xây dựng trên đất, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nhưng bị cơ quan thi hành án kê biên, định giá và đưa ra đấu giá): Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng bao gồm tiền sử dụng đất, và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà, đất này thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán như tiền thuế đất hàng năm, 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 sẽ được được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

6. Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản:

6.1. Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 giao hồ sơ cho người mua được tài sản đấu giá để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nhận được tài sản.

Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng gồm có:

- + Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;

- + Bản sao bản án, quyết định;

- + Quyết định thi hành án;
- + Quyết định kê biên tài sản, nếu có;
- + Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc quyết định giao tài sản, biên bản giao nhận tài sản để thi hành án;
- + Giấy tờ khác có liên quan đến tài sản.

6.2. Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; hoặc thuê bên B thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận.

6.3. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật mà không thu hồi được Giấy chứng nhận thì Cơ quan thi hành án dân sự gửi văn bản kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận đến Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai đối với Giấy chứng nhận được cấp lần đầu hoặc tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

6.4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở.

7. 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.

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

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

9. Bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá:

- Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

- Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

10. Đây là tài sản thi hành án, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền và không phải bồi thường thiệt hại theo quy định.

Trường hợp hết thời hạn giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Bên A phải hoàn trả lại tiền mua tài sản cùng khoản tiền lãi gởi tiết kiệm phát sinh cho người mua được tài sản sau khi các bên thực hiện thủ tục hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Tổ chức thực hiện

1. Quy chế cuộc đấu giá quy định về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản, xử lý những hành vi vi phạm, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho việc thực hiện đấu giá tài sản, là cơ sở để các bên ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

2. Quy chế cuộc đấu giá được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng cho từng cuộc đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản. Quy chế cuộc đấu giá này được niêm yết và thông báo công khai tại:

- Trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh - Số 19/5 Hoàng Việt, phường 4, quận Tân Bình;

- Trụ sở của người có tài sản: Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 – Số 49/94 khu phố 3, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nơi tổ chức đấu giá: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh - Số 19/5 Hoàng Việt, phường 4, quận Tân Bình;

- Công khai Quy chế trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia + Thông báo công khai việc đấu giá tài sản.

- Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, người 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.

*** Mọi chi tiết phản ánh liên quan đến việc đấu giá tài sản:**


- Lãnh đạo Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12: Ông Nguyễn Như Việt – Phó Chi cục trưởng: 0988.437.994;

- Lãnh đạo Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Cao Thắng - Giám đốc: 0906.688.066./.

Nơi nhận:

- Công đấu giá tài sản Quốc gia
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.12;
- Chấp hành viên Trần Thị Thúy Hằng;
- Đính kèm hồ sơ
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT, HS.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Mai Thị Tuyết Hạnh