

Số : 11...../QC-CTĐGHDST

Sóc Trăng, ngày 22 tháng 01 năm 2025

QUY CHẾ

Cuộc đấu giá tài sản của ông Phan Văn Vũ và bà Lê Thị Bé Sáu

Quy chế này quy định một số vấn đề liên quan đến phiên đấu giá. Quy chế này được cung cấp cho khách hàng tham gia đấu giá, phổ biến công khai trước phiên đấu giá cho tất cả khách hàng tham gia đấu giá và những người tham dự phiên đấu giá.

Điều 1. Tài sản đấu giá

Tên tài sản đấu giá hoặc danh mục tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá: Tài sản của ông **Phan Văn Vũ** - bà **Lê Thị Bé Sáu**, cùng địa chỉ: Số 226 ấp Huỳnh Kỳ, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Tài sản là: 02 Quyền sử dụng đất (**bán từng lô**)

- **Lô 1:** Thửa đất số: **415** (một phần thửa 382) và thửa đất số: **416** (một phần thửa 383), tờ bản đồ số: **25** và cây trồng trên đất tại ấp Huỳnh Kỳ, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

1.1 Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất [thửa đất số: **415** (một phần thửa 382) và thửa đất số: **416** (một phần thửa 383), tờ bản đồ số: **25**], diện tích: **439,6m²**. Loại đất: Đất bằng trồng cây hàng năm khác. Đất tọa lạc tại ấp Huỳnh Kỳ, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

1.2 Cây trồng trên đất:

- Cây Xoài loại A: 02 cây;

- Cây Nhãn loại B: 09 cây;

- Cây Mận loại B: 01 cây.

- **Lô 2/:** Thửa đất số: **417** (một phần thửa 382) và thửa đất số: **418** (một phần thửa 383), tờ bản đồ số: **25**, công trình xây dựng và cây trồng trên đất tại ấp Huỳnh Kỳ, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2.1 Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất [thửa đất số: **417** (một phần thửa 382) và thửa đất số: **418** (một phần thửa 383), tờ bản đồ số: **25**], diện tích: **602,5m²**. Loại đất: Đất ở: **40m²**; đất trồng cây hàng năm khác: **562,5m²**. Trong đó: diện tích nằm ngoài chỉ giới quy hoạch giao thông **491,1m²**.

2.2 Công trình xây dựng:

- Nhà chính: Diện tích: **125,9m²**. Chất lượng còn lại 85%;
- Nhà phụ: Diện tích: **15m²**. Chất lượng còn lại 85%;
- Nhà vệ sinh: Diện tích: **4,5m²**. Chất lượng còn lại 85%;
- Nhà kho: Diện tích: **39,2m²**. Chất lượng còn lại 70%;
- Sân trước: Diện tích: **88,5m²**. Chất lượng còn lại 80%;
- Mái che sân: Diện tích: **88,5m²**. Chất lượng còn lại 80%;
- Hàng rào: Diện tích: **59,38m²**. Chất lượng còn lại 80%;
- Nhà của bà Nguyễn Thị Búp: Diện tích: **19,5m²**. Chất lượng còn lại 70%;
- Cây nước ngầm: 01 cây. Chất lượng còn lại 85%;

2.3 Đối với cây trồng:

- Cây Dừa loại B: 03 cây;
- Cây Nhãn loại C: 07 cây;
- Cây Xoài loại A: 01 cây.

(Chi tiết theo Biên bản Về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số: 415 (một phần thửa 382) ngày 15/5/2023; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số: 416 (một phần thửa 383) ngày 15/5/2023; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số: 417 (một phần thửa 382) ngày 15/5/2023 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số: 418 (một phần thửa 383) ngày 15/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng).

2. Nơi có tài sản đấu giá: ấp Huỳnh Kỳ, xã Vĩnh Hải, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

3. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá (Bản photo):

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

1. Thời gian xem tài sản đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá được xem tài sản đấu giá trong thời gian liên tục **03 ngày làm việc từ ngày 26/02/2025 đến ngày 28/02/2025** (trong giờ hành chính).

2. Địa điểm xem tài sản đấu giá: Khách hàng xem tài sản đấu giá đề nghị liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Phú Lộc, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Sóc Trăng, số 844, Đường Võ Văn Kiệt, khóm 7, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng để được hướng dẫn.

Điều 3. Thời gian, địa điểm, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và thời gian hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Liên tục trong giờ hành chính kể từ **07 giờ 30 phút ngày 24/01/2025 đến 17**

giờ 00 phút ngày 04/3/2025 (trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc). Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Sóc Trăng, địa chỉ: số 844, Đường Võ Văn Kiệt, khóm 7, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Điều 4. Tổng giá khởi điểm tài sản đưa ra đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm: 1.861.732.264 đồng (Một tỷ tám trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm ba mươi hai ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng), trong đó:

- **Lô 1: 545.746.852 đồng** (Năm trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi sáu ngàn tám trăm năm mươi hai đồng)

- **Lô 2: 1.315.985.412 đồng** (Một tỷ ba trăm mười lăm triệu, chín trăm tám mươi lăm ngàn bốn trăm mười hai đồng).

Người mua được tài sản đấu giá phải chịu các chi phí liên quan và chịu các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định (nếu có).

Điều 5. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá **Lô 1, Lô 2 là: 500.000 đồng/lô/hồ sơ** (Theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản).

Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn **02 ngày làm việc**, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá. Không hoàn trả tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

2. Tiền đặt trước: Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước: từ **07 giờ 30 phút ngày 24/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 04/3/2025** (trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc) là:

- **Lô 1: 109.000.000 đồng;**

- **Lô 2: 263.000.000 đồng.**

Khách hàng nộp tiền vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Sóc Trăng mở tại Ngân hàng, cụ thể như sau:

- Tên tài khoản: **Công ty Đấu giá Hợp danh Sóc Trăng.**

- Tài khoản số: **1014063362, tại: Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Sóc Trăng.**

Khoản tiền này sẽ được trả lại cho người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn **03 ngày làm việc**, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (trừ trường hợp vi phạm quy định về tịch thu khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016). Người trúng đấu giá sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

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 hoặc không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mua bán tài sản thì tiền thanh toán mua tài sản

đấu giá sau khi trừ đi chi phí đấu giá tài sản thuộc về Người có tài sản đấu giá (Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu) và được sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản:

a) Cá nhân, tổ chức 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.

b) Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản không thuộc trường hợp người không được tham gia đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

c) 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.

d) Người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp các thông tin của tổ chức, cá nhân có liên quan cho Công ty Đấu giá Hợp danh (gọi tắt là Công ty) khi đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do Công ty phát hành).

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá tài sản

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải đến trực tiếp Công ty để đăng ký tham gia đấu giá; khi đến đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải mang theo Giấy chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân (đối với khách hàng là cá nhân); Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Giấy chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật (đối với khách hàng là tổ chức) để Công ty kiểm tra, đối chiếu.

Điều 7. Quy định về tham gia đấu giá.

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải đến đúng giờ, khi tham gia đấu giá tài sản phải mang theo Giấy chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân. 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 phải mang theo giấy ủy quyền hợp lệ). Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản được tham gia phiên đấu giá với số lượng 01 người/01 phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản.

Người tham gia phiên đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá.

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc **10 giờ 00 phút** ngày **07/3/2025**.

2. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: ~~Tại Công ty Đấu giá Hợp danh Sóc Trăng, địa chỉ: số 844, Đường Võ Văn Kiệt, khóm 7, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.~~

Điều 9. Thời gian, địa điểm, phương thức giao tài sản cho Người trúng đấu giá.

1. Thời gian giao tài sản cho Người trúng đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá ký Hợp đồng với Người có tài sản đấu giá và nộp số tiền còn lại (sau khi

trừ số tiền đặt cọc) vào tài khoản của Người có tài sản đấu giá trong thời hạn không quá **30 ngày**, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

Trong thời hạn **không quá 30 ngày**, trường hợp khó khăn, phức tạp thì **không quá 60 ngày**, kể từ ngày Người mua được tài sản nộp đủ tiền, Cơ quan Thi hành án dân sự phải tổ chức việc giao tài sản cho Người mua được tài sản, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng.

2. Địa điểm giao tài sản: Tại thực địa nơi có tài sản đấu giá ghi trong Hợp đồng này.

3. Phương thức giao tài sản: Người có tài sản đấu giá lập Biên bản giao tài sản cho Người mua trúng đấu giá có sự chứng kiến của các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền và chính quyền địa phương nơi có tài sản đấu giá (nếu có).

Điều 10. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và bước 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.

Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

a) Mỗi người tham gia đấu giá được phát một số, khách hàng nào muốn trả giá thì giơ thẻ mang số của mình để trả giá, không bắt buộc phải theo số thứ tự. Người trả giá đầu tiên 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 (một) bước giá. Người muốn trúng giá là người phải trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm cộng với bước giá của phiên đấu giá tài sản.

b) 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;

c) 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.

3. **Bước giá:** 2% giá khởi điểm/1 lần trả giá.

- **Giá trả hợp lệ:** Người trả giá đầu tiên 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 (một) bước giá.

- **Giá trả không hợp lệ:** Người trả giá dưới mức giá khởi điểm, Người trả giá sau trả giá thấp hơn hoặc bằng giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

Điều 11. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

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

a. Người tham gia đấu giá khi đến phòng đấu giá không mang theo CMND hoặc Căn cước công dân hoặc giấy tờ hợp lệ khác.

b. Người được ủy quyền tham gia đấu giá không xuất trình Giấy ủy quyền và thực hiện không đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền.

c. Uống rượu bia và sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá.

d. Mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá.

đ. Ăn mặc không lịch sự gọn gàng, hút thuốc trong phòng đấu giá.

e) Tham gia đấu giá nhưng trả dưới mức giá khởi điểm đối với phương thức trả giá lên.

g) 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;

h) Thông đồng, móc nối với Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

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

m) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu 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 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể các hành vi như sau:

a) 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;

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 đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

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

3. Từ chối ký Biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể: Người trúng đấu giá từ chối ký Biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể như sau: 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.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể như sau: Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà

tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 12. Trách nhiệm của Công ty.

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tổ chức hoạt động đấu giá. Lập Biên bản phiên đấu giá tài sản và xác định người trúng đấu giá.

b) Ghi kết quả vào sổ đăng ký đấu giá tài sản theo thời gian quy định và thông báo bằng văn bản cho Người có tài sản đấu giá.

c) Chuyên kết quả đấu giá tài sản, Biên bản đấu giá, Danh sách người trúng đấu giá cho Người có tài sản để ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Điều 13. Tình huống phát sinh trong cuộc đấu giá (nếu có).

Do Đấu giá viên trao đổi với người có tài sản để đưa ra quyết định cuối cùng. Trường hợp tình huống phát sinh trong phiên đấu giá mà các bên liên quan không giải quyết được thì phiên đấu giá sẽ được coi là không thành. Việc tổ chức đấu giá lại sẽ được tiến hành theo quy định của pháp luật.

Ngoài Quy chế này, các tổ chức, cá nhân tham gia phiên đấu giá tài sản phải thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Điều 14. Tổ chức thực hiện.

a) Đấu giá viên công bố công khai quy chế này tại phiên đấu giá cho người tham gia đấu giá biết.

b) Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Bộ phận nghiệp vụ của Công ty Đấu giá Hợp danh Sóc Trăng, người tham gia đấu giá, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế này./.

Nơi nhận:

- CCTHADS TX Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng;
- Niêm yết công khai tại Công ty;
- TB trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia;
- Báo Sóc Trăng
- Lưu: HS.

GIÁM ĐỐC



Huỳnh Quốc Lạc

