



CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ QUẢNG NAM  
QUANG NAM FINANCE AND PRIVATE ENTERPRISE CO.,LTD  
Địa chỉ : 108 Lê Lợi, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam  
ĐT : 0235.6338777 – Email : daugiataichinhqnam@gmail.com



## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 965, tờ bản đồ số 15, diện tích: 312,6 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn; có địa chỉ tại thôn Thanh Tam, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 372/QĐ-QTC ngày 17/02/2025 của Tổng Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam)



*Quảng Nam, 02/2025*

Số: 372/QĐ-QTC

Quảng Nam, ngày 17 tháng 02 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**V/v Ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 965, tờ bản đồ số 15, diện tích: 312,6 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn; có địa chỉ tại thôn Thanh Tam, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.**

### TỔNG GIÁM ĐỐC

#### CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ QUẢNG NAM

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung 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 của 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 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Quyết định số 147/QĐ-STP ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Sở Tư pháp tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt tổ chức đấu giá tài sản đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 Sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư Pháp về quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Công văn số 123/CV-NHHA-TCTH ngày 14/02/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An về việc đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 2569/HDDV-ĐGTS ngày 17/10/2024 (lần 04);

*Căn cứ Giấy đăng ký hoạt động của Doanh nghiệp Đấu giá Tài sản số 411/TP-ĐKHĐ do Sở tư pháp tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 12/02/2018 (cấp lại lần 2 ngày 04/05/2019); Mã số đăng ký thuế: 4001138343 của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam;*

*Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 2569/HĐDV-ĐGTS ngày 17/10/2024 và Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 371/PLHĐDV-ĐGTS ngày 17/02/2025 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An với Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam.*

*Quy chế này đã được Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam trao đổi, bàn bạc thống nhất.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 965, tờ bản đồ số 15, diện tích: 312,6 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn; có địa chỉ tại thôn Thanh Tam, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 053756, số vào sổ cấp GCN: CS 05697 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 21/6/2021, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ảnh ngày 06/7/2021.

**Điều 2.** Đấu giá viên, các thành viên giúp việc cho phiên đấu giá tài sản, Trưởng, phó phòng, bộ phận, khách hàng và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

### **Nơi nhận:**

- Như điều 2;
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (đăng tin);
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (phối hợp);
- Khách mời tham dự phiên đấu giá;
- Lưu: VT, HSDG.



**Lê Hữu Ngọc**

## **QUY CHẾ**

**Cuộc đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 965, tờ bản đồ số 15, diện tích: 312,6 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn; có địa chỉ tại thôn Thanh Tam, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 372/QĐ-QTC ngày 17/02/2025 của Tổng Giám đốc Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam)

### **Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi áp dụng:**

1. Quy chế này áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 965, tờ bản đồ số 15, diện tích: 312,6 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn; có địa chỉ tại thôn Thanh Tam, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 053756, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05697 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 21/6/2021, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ảnh ngày 06/7/2021.

2. Đối với các tổ chức, cá nhân gồm:

- a) Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam (*Gọi tắt là Công ty*), Đấu giá viên, Thành viên tổ giúp việc cho phiên đấu giá;
- b) Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (*gọi chung là người hoặc khách hàng*) tham gia đấu giá;
- c) Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan tại phiên đấu giá.

#### **Điều 2. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá tài sản**

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Khách hàng không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, phải từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và có đủ năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá.

2. Đối tượng không được phép 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 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;

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 tổ chức phiên đấu giá:

Có từ hai khách hàng trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Quy chế này và pháp luật về đấu giá tài sản.

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 thì thực hiện theo quy định tại Điều 49, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

## **Điều 3. Nội quy phòng đấu giá**

1. Người tham dự phiên đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước 15 phút để (ổn định phòng đấu giá) làm thủ tục vào phòng đấu giá, nếu đến trễ sau giờ tổ chức phiên đấu giá thì xem như bỏ phiên đấu giá. Trừ trường hợp bất khả kháng.

2. Mỗi tổ chức, cá nhân tham dự phiên đấu giá chỉ được cử một người đại diện vào phòng tham gia công bố giá. Người trực tiếp tham gia đấu giá phải từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, phải mang theo giấy chứng minh nhân dân, căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn thời hạn.

3. Tất cả mọi người có liên quan đến tham dự phiên đấu giá, khi vào phòng đấu giá phải có trang phục gọn gàng, lịch sự; không mang theo vũ khí, chất nổ, chất độc hại; không sử dụng các chất kích thích; không hút thuốc lá; không có hành vi cản trở, gây rối; phải giữ gìn an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường trong và ngoài phòng đấu giá. Đối với khách hàng tham dự phiên đấu giá phải xuất trình giấy tờ tùy thân và hợp đồng ủy quyền (bản chính) nếu là người được ủy quyền cho Tổ giúp việc kiểm tra, đối chiếu.

4. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá để thông tin, liên lạc; không trao đổi, bàn bạc với những cá nhân khác cùng tham dự phiên đấu giá.

5. Ngồi đúng vị trí đã được sắp xếp, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của người điều hành phiên đấu giá.

## **Chương II**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 4. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và hồ sơ pháp lý của tài sản:**

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 965, tờ bản đồ số 15, diện tích: 312,6 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn; có địa chỉ tại thôn Thanh Tam, xã Cẩm Thanh, thành



phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 053756, số vào sổ cấp GCN: CS 05697 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 21/6/2021, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ảnh ngày 06/7/2021.

*\* Lưu ý: Toàn bộ tài sản bán theo hiện trạng (có sao bán vậy). Khách hàng có trách nhiệm tìm hiểu kỹ về hồ sơ pháp lý của tài sản, tự tìm hiểu và tự chịu trách nhiệm về các vấn đề pháp lý, thông tin liên quan đến tài sản bán đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá.*

**2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 4.000.000.000 đồng. (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng chẵn)**

*(Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các loại thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật (nếu có))*

**3. Bước giá: 20.000.000 đồng** là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Giá trả hợp lệ: Người trả giá đầu tiên, giá mà khách hàng trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm; Người trả giá tiếp theo (thứ hai) trở đi, giá mà khách hàng trả phải bằng hoặc cao hơn giá đã trả của người trả giá liền kề trước đó cộng bước giá.

Giá trả không hợp lệ: Người trả giá đầu tiên trả thấp hơn giá khởi điểm; Người trả giá tiếp theo (thứ hai) trở đi, giá trả không hợp lệ là giá trả thấp hơn so với giá đã trả của người trả giá liền kề trước đó cộng bước giá.

#### **4. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản bán đấu giá:**

Tài sản để bán đấu giá theo các văn bản sau:

- Hợp đồng cho vay hạn số 058023/2019-HĐCV/NHCT484 ngày 04/5/2019 được lập tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An;

- Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 058023/2019-HĐCV-SĐBS01/NHCT484-NVA ngày 22/3/2021; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 058023/2022-HĐCV-SĐBS02/NHCT484-NVA ngày 11/7/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 058023/2022-HĐCV-SĐBSL03/NHCT484-NGUYEN VAN ANH ngày 12/12/2022 lập tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19212/2021/HĐBĐ/NHCT484 ngày 09/07/2021;

- Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19212/2022/VBSĐ01-HĐBĐ/NHCT484 ngày 09/7/2021;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 053756, số vào sổ cấp GCN: CS 05697 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 21/6/2021;

- Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm ngày 02/08/2024;

- Công văn số 123/CV-NHHA-TCTH ngày 14/02/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An về việc đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 2569/HĐDV-ĐGTS ngày 17/10/2024 (lần 04).

**Điều 5. Thời gian, địa điểm xem tài sản, mẫu tài sản (nếu có), hồ sơ liên quan:**

- Thời gian xem tài sản, mẫu tài sản (nếu có), hồ sơ liên quan: Trong giờ hành chính từ ngày 05/03/2025 đến ngày 07/03/2025.

- Địa điểm xem tài sản: Thôn Thanh Tam, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

**Điều 6. Thời hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

1. Thời hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Bắt đầu lúc: 07h30' ngày 19/02/2025; hết hạn lúc: 17h00' ngày 10/03/2025 (*Trong giờ hành chính các ngày làm việc*).

2. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu lúc: 07h30' ngày 19/02/2025; hết hạn lúc: 17h00' ngày 10/03/2025 (*Trong giờ hành chính các ngày làm việc*).

3. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại:

- Tại trụ sở làm việc của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam (*Địa chỉ: 108 Lê Lợi, An Mỹ, Tam Kỳ, Quảng Nam*).

**Điều 7. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; thời hạn nộp tiền đặt trước:**

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/hồ sơ.

Số tiền này không hoàn trả lại cho người tham gia đấu giá (kể cả người trúng đấu giá và không trúng đấu giá) hoặc người đã mua hồ sơ nhưng không đăng ký đấu giá. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Việc quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025.

- **Tiền đặt trước: 400.000.000 đồng.**

2. Thời hạn nộp tiền đặt trước: Bắt đầu lúc: 07h30' ngày 19/02/2025; hết hạn lúc: 17h00' ngày 10/03/2025.

- Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản sau của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam:

+ Số tài khoản: 114002924035 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

- Trước ngày tổ chức phiên đấu giá, khách hàng phải nộp lại chứng từ nộp tiền đặt trước cho Công ty. Khoản tiền đặt trước hợp lệ là khoản tiền báo “Có” trong tài khoản Công ty đến **17h00' ngày 10/03/2025**.

- Nội dung nộp tiền đặt trước: Ghi rõ họ và tên khách hàng tham gia đấu giá và tên tài sản đăng ký đấu giá.

**Ví dụ: “ Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản ....”**

**\* Xử lý khoản tiền đặt trước:**

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (bao gồm cả việc thực hiện không đúng, đầy đủ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá) và được trừ vào tiền mua tài sản (sau khi đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá).

- Nếu người trúng đấu giá tài sản không thực hiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì tiền đặt cọc này thuộc về người có tài sản (Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An) theo quy định của pháp luật dân sự về xử lý tiền đặt cọc.

Trong trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định của pháp luật và Quy chế này, **Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam** thực hiện chuyển toàn bộ tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người tham gia đấu giá vào tài khoản do **Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An** cung cấp trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Nếu không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho khách hàng trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi cuộc đấu giá kết thúc trừ các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo khoản 2 Điều 10 Quy chế này.

**Điều 8. 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: Từ 07h30’ ngày 19/02/2025 đến 17h00’ ngày 10/03/2025 (*Trong giờ hành chính các ngày làm việc*), khách hàng tham gia đấu giá có nhu cầu mua hồ sơ thì đến:

- Tại trụ sở làm việc của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam (*Địa chỉ: 108 Lê Lợi, An Mỹ, Tam Kỳ, Quảng Nam*).

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

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành (có đóng dấu treo của Công ty, không được sử dụng phiếu phô tô). Khách hàng ghi đầy đủ, cụ thể, chi tiết các nội dung nêu trong phiếu và nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá cho Công ty theo quy định.

**\* Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải đảm bảo như sau:**

**- Đối với tổ chức:**

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty).
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (01 bản sao y).
- + Biên bản họp HĐQT/HĐQT thống nhất v/v mua tài sản đấu giá (bản chính).



+ Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước và giấy ủy quyền đối với người được cử đến làm thủ tục đăng ký tham gia phiên đấu giá trong trường hợp không phải là đại diện theo pháp luật doanh nghiệp.

+ Danh sách đăng ký người đi kèm (nếu có).

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước (phải bổ sung trước ngày tổ chức phiên đấu giá).

+ 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 (theo mẫu của Công ty).

+ Căn cước công dân/Căn cước của người tham gia đấu giá.

+ Giấy ủy quyền theo quy định kèm Căn cước công dân/Căn cước của người được ủy quyền (nếu có).

+ Danh sách đăng ký người đi kèm (nếu có).

+ Chứng từ nộp tiền đặt trước (*phải bổ sung trước ngày tổ chức phiên đấu giá*).

Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phiên đấu giá, thì giấy ủy quyền phải ghi rõ nội dung, thời gian ủy quyền (*bản chính*) và được UBND xã, phường, thị trấn hoặc Văn phòng công chứng chứng thực. Nếu người trong cơ quan, tổ chức thì phải được lãnh đạo cơ quan xác nhận có đóng dấu cơ quan, tổ chức.

**Điều 9. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Vào lúc **17h00** ngày **13/03/2025** tại Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam (*108 Lê Lợi, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam*).

**Điều 10. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước:**

**1.** Người tham gia đấu giá có một trong những hành vi vi phạm sau đây 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;

đ) 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;

e) 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;

f) 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;

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

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

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

- Từ chối ký biên bản đấu giá (*khoản 3, Điều 44, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024)*);

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận (*Điều 50, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024)*);

- Từ chối kết quả trúng đấu giá (*Điều 51, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024)*);

- Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 11. Cách ghi phiếu trả giá, phiếu trả giá không hợp lệ và thời gian để thực hiện việc ghi phiếu:**

**1. Cách ghi phiếu trả giá:**

- Khách hàng tham gia đấu giá phải điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin và không được tẩy xóa, ký tên và ghi rõ họ tên (Theo phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá thì người được ủy quyền phải ghi đầy đủ các thông tin và ghi họ tên của người ủy quyền) theo mẫu phiếu trả giá do Công ty phát hành.

- Phiếu trả giá ghi số tiền bằng số và bằng chữ phải khớp nhau, trường hợp ghi số tiền bằng số và bằng chữ không khớp nhau thì lấy số tiền ghi bằng chữ để làm căn cứ xác nhận kết quả.

**2. Phiếu trả giá không hợp lệ sẽ bị loại nếu vi phạm vào 01 trong các trường hợp sau:**

- Phiếu không do Công ty phát hành;

- Phiếu trả giá thấp hơn mức giá tối thiểu phải trả do Đấu giá viên công bố theo từng vòng đấu;

- Phiếu trả giá có nội dung ghi bằng số và bằng chữ không thống nhất với nhau;

- Phiếu để trống không ghi giá trả.

\* Khách hàng ghi phiếu không hợp lệ sẽ không được tham gia đấu giá ở vòng đấu tiếp theo.

**3. Thời gian ghi và nộp phiếu trả giá của mỗi khách hàng tham gia đấu giá cho mỗi vòng đấu không quá 05 phút (kể cả thời gian ghi lại phiếu).**

**Điều 12. Hình thức, phương thức, trình tự tiến hành phiên đấu giá, biên bản đấu giá:**

**1. Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá và không giới hạn số vòng đấu cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có giá trả cao nhất ở vòng cuối cùng là người trúng đấu giá (trừ trường hợp quy định tại Điều 13 và Điều 16 Quy chế này).

**2. Phương thức đấu giá:** Theo phương thức trả giá lên.

**3. Trình tự đấu giá và cách ghi phiếu trả giá:**

Khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình căn cước công dân, căn cước hoặc hộ chiếu và giấy uỷ quyền (bản chính) nếu là người được uỷ quyền cho Tổ giúp việc kiểm tra, đối chiếu.

**\*Trình tự đấu giá:**

- Mở đầu phiên đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân và những người giúp việc, các khách mời có liên quan đến tham dự, điểm danh và công bố khách hàng đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá; thông qua một số nội dung quy chế cuộc đấu giá, như: Giới thiệu về tài sản đấu giá; nội quy phòng đấu giá, hình thức, phương thức đấu giá, giá khởi điểm (giá được duyệt), thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá, giá trả hợp lệ, các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước,... và cuối cùng trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).

- Tổ giúp việc phát số cho người tham gia đấu giá.

- Cách thức trả giá: 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 đầu tiên (ký hiệu N1)**

**Giá tối thiểu phải trả của N1:** Thấp nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm.

Sau khi người thứ nhất trả giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố mức giá đã trả (đồng thời được ghi hoặc trình chiếu lên màn hình để theo dõi) và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá.

+ **Người trả giá thứ 2 (ký hiệu N2)**

**Giá tối thiểu phải trả của N2:** Bằng hoặc cao hơn mức giá đã trả của N1 + Bước giá theo quy định.

Thời gian tối đa giữa những lần trả giá là: 01 phút

Sau khi người thứ 2 trả giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố mức giá đã trả (đồng thời được ghi hoặc trình chiếu lên màn hình để theo dõi) và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá.

+ Phiên đấu giá vẫn tiếp tục trả giá theo quy trình trên (nghĩa là người trả giá sau phải trả giá bằng hoặc cao hơn mức giá mà người trả giá trước liền kề đã trả cộng với bước giá) cho đến khi sau 03 lần Đấu giá viên nhắc lại giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn, thì Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất ở vòng đấu giá cuối cùng là người trúng đấu giá.

Sau khi Đấu giá viên công bố tên khách hàng trúng đấu giá là người mua được tài sản đấu giá và coi như đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. 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 pháp luật có liên quan.

Trường hợp tại phiên đấu giá, Đấu giá viên đã nhắc lại 03 lần nhưng không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá thì phiên đấu giá không thành.

**4. Biên bản đấu giá:**

a) Phiên đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành.

b) Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá và các đại biểu khách mời giám sát cuộc đấu giá đó (nếu có).

c) 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 hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá.

**Điều 13. Trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả, trúng đấu giá nhưng từ chối kết quả trúng đấu giá:**

1. Trường hợp rút lại giá đã trả:

Người đã trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của khách hàng được xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Tại phiên đấu giá, 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.

- Khoản tiền đặt trước của khách hàng được xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 14. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá**

1. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là văn bản có giá trị xác nhận việc mua bán tài sản, là một trong những cơ sở pháp lý để chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bán đấu giá.

2. Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, Người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá và Công ty Đấu giá tài sản sẽ ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với sự chứng thực của Công chứng viên. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được lập thành văn bản theo mẫu do Công ty soạn thảo và giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

3. Sau khi kết thúc cuộc đấu giá thành, trong thời hạn tối đa không quá 05 ngày kể từ ngày ký Biên bản đấu giá, Bên có tài sản và người trúng đấu giá phải thực hiện ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

4. Người trúng đấu giá được coi là từ chối ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nếu người trúng đấu giá không ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với bên có tài sản trong thời hạn nêu tại khoản 3 điều này. Trong trường hợp này, toàn bộ khoản tiền đặt

cọc (là tiền đặt trước mà người trúng đấu giá đã nộp khi đăng ký tham gia đấu giá) thuộc về Bên có tài sản.

## **Điều 15. Quy định việc nộp tiền trúng đấu giá và bàn giao tài sản trúng đấu giá**

### **1. Quy định việc nộp tiền mua tài sản:**

- Trong vòng 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% giá trị của tài sản trúng đấu giá (bao gồm tiền đặt trước, khoản tiền này được đơn vị tổ chức cuộc đấu giá chuyển hộ) vào số tài khoản của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An. Số tiền trúng đấu giá sau khi trừ số tiền đặt trước được nộp toàn bộ vào tài khoản của bên có tài sản theo thông tin sau:

Giá mua bán trên Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bằng đúng giá trúng đấu giá theo Biên bản đấu giá. Quá thời hạn thanh toán như thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản mà người trúng đấu giá không thanh toán đúng và đầy đủ theo thỏa thuận tiền mua tài sản thì sẽ mất toàn bộ tiền đặt trước và toàn bộ số tiền đã thanh toán (nếu có), số tiền này thuộc về Bên có tài sản.

- Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An bàn giao hồ sơ tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá.

### **2. Quy định về việc bàn giao tài sản trúng đấu giá:**

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày người trúng đấu giá đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền trúng đấu giá như thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, đại diện Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An phải làm thủ tục bàn giao hồ sơ cho người trúng đấu giá. Việc bàn giao hồ sơ tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá được lập thành Biên bản và từ thời điểm này, người trúng đấu giá thay thế quyền chủ nợ và nghĩa vụ liên quan đối với tài sản, chịu trách nhiệm mọi phát sinh đối với tài sản (nếu có).

Nếu quá thời hạn trên, Bên có tài sản đấu giá không làm thủ tục bàn giao hồ sơ tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá thì phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại phát sinh cho người trúng đấu giá.

Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản bán đấu giá đang tọa lạc: Thôn Thanh Tam, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Các chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/quyền sử dụng, chi phí đăng ký sở hữu và sử dụng tài sản trúng đấu giá, đăng ký biến động (nếu có) do người mua tài sản chịu theo quy định của pháp luật hiện hành



## **Điều 16: Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu 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 (theo quy định tại Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024)).

### **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 17. Trách nhiệm và quyền hạn của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam:**

- Thực hiện đấu giá theo đúng nguyên tắc và trình tự quy định tại Quy chế này và quy định của pháp luật về đấu giá;
- Phối hợp với đơn vị có tài sản hướng dẫn các khách hàng xem tài sản và các giấy tờ pháp lý liên quan của trước khi tổ chức cuộc đấu giá.
- Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng và được sự đồng ý của đơn vị có tài sản; chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá;
- Giải thích rõ Quy chế đấu giá, cử Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá và giải quyết các vấn đề có liên quan đến cuộc đấu giá theo đúng Quy chế này.
- Truất quyền tham gia đấu giá, dừng cuộc đấu giá nếu khách hàng vi phạm nội quy, Quy chế đấu giá đã được Đấu giá viên nhắc nhở, cảnh cáo nhưng vẫn tiếp tục vi phạm.
- Báo cáo kết quả đấu giá và chuyển hồ sơ kết quả đấu giá cho người có đấu giá trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày kể từ ngày đấu giá thành công.
- Phối hợp với đơn vị có tài sản đấu giá bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá và giấy tờ liên quan đến việc thuê mặt bằng cho người trúng đấu giá.

#### **Điều 18. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:**

##### **1. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:**

###### **a) Quyền lợi:**

- Được Công ty giải thích cụ thể mọi thắc mắc về Quy chế cuộc đấu giá trước khi tiến hành phiên đấu giá.
- Được ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham dự phiên đấu giá (*nhưng phải có giấy ủy quyền theo quy định*).
- Được xem tài sản hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan đối với tài sản mà mình muốn đăng ký.

###### **b) Nghĩa vụ:**

- Người tham gia đấu giá phải nghiên cứu kỹ Quy chế cuộc đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước. Khi đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước là đồng nghĩa với việc chấp thuận và tuân thủ theo các quy định tại Quy chế này;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **2. Quyền lợi và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

### **a) Quyền lợi:**

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán 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;

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và theo quy định của pháp luật.

### **b) Nghĩa vụ:**

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán;

- Thanh toán đầy đủ tiền cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Người trúng đấu giá nộp các khoản phí và lệ phí (nếu có) theo quy định hiện hành của Nhà nước và được giao tài sản trúng đấu giá;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 19. Xử lý vi phạm:**

1. Đối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và thành viên giúp việc:

Đấu giá viên, Công ty, có hành vi vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan:

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm nội quy, quy chế cuộc đấu giá này và theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

## **Điều 20. Điều khoản thi hành**

1. Các nội dung khác không quy định trong Quy chế đấu giá này khi thực tế có phát sinh thì căn cứ theo quy định của Luật Đấu giá và các văn bản hướng dẫn có liên quan để thực hiện;

2. Quy chế này và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng được xem như một Hợp đồng giao dịch dân sự giữa khách hàng với Công ty trong việc đấu giá đã nêu

ở trên. Mọi vướng mắc, khiếu nại của khách hàng được hai bên thống nhất xử lý theo Quy chế này.

3. Đấu giá viên, nhân viên Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế đấu giá này.

Trong quá trình thực hiện Quy chế nếu có gì trở ngại, vướng mắc phải phản ánh kịp thời cho Tổng Giám đốc Công ty để xem xét giải quyết./.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Lê Hữu Ngọc**