

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH ĐẤT MŨI**

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

Số: 6.4/QC.ĐGTS

Cà mau, ngày 10 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Bộ Luật dân sự số năm 2015;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật Đấu giá Tài sản năm 2016 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Phụ lục điều chỉnh hợp đồng 06.4/2025/PLĐCHĐ, ngày 10/02/2025 giữa Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi và Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước

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

1.1. Tài sản đấu giá: : 02 Quyền sử dụng đất (Đất nuôi trồng thủy sản + Đất trồng cây lâu năm), tài sản kê biên của ông Lê Văn Châu Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên thủy sản Giang Châu; Trú ấp Trung Cang, xã Tân Trung, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước kê biên bán đấu giá thi hành án gồm:

a) Quyền sử dụng đất 1:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 702521, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 01549 do Sở Tài nguyên và môi trường Cà Mau cấp ngày 14/01/2022, đứng tên Lê Văn Châu.

- Thừa đất nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

- Thừa đất:

+ Thừa đất số: 276; Tờ bản đồ số: 13.

+ Địa chỉ: Ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước tỉnh Cà Mau.

+ Diện tích: 906,8m² (Bằng chữ: Chín trăm lẻ sáu, phẩy tám mét vuông).

+ Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.

+ Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

+ Thời hạn sử dụng đến ngày 17/01/2044.

b) Quyền sử dụng đất 2:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 702522, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 01550 do Sở Tài nguyên và môi trường Cà Mau cấp ngày 14/01/2022, đứng tên Lê Văn Châu.

- Thừa đất nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

- Thừa đất:



- + Thửa đất số: 277; Tờ bản đồ số: 13.
- + Địa chỉ: Ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước tỉnh Cà Mau.
- + Diện tích: 1.838,8m² (Bằng chữ: Một ngàn, tám trăm ba mươi tám, phẩy tám mét vuông).
- + Hình thức sử dụng: Riêng.
- + Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản.
- + Thời hạn sử dụng đến ngày 17/01/2064.

Các hướng tiếp giáp như sau:

- + Hướng Đông giáp đất bà Phan Thị Xảo 52,30m + 103,77m = 156,07m;
- + Hướng Tây: Giáp đất ông Phan Văn Bon 51,60m + 107,23m = 158,83m;
- + Hướng Nam: Giáp đất ông Lâm Thành Hẹn 17,50m ;
- + Hướng Bắc: Giáp đường Cà Mau, Đầm Dơi 17,50m;
- Nơi có tài sản: tại Ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước tỉnh Cà mau.

Lưu ý: Tài sản được bán đấu giá và bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá theo hiện trạng, chi tiết theo Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản ngày 13/6/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

2. 1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất và giấy tờ quyền được bán tài sản gồm:

- Bản án số: 01/2023/KDTM-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số: 25/QĐ-CCTHADS ngày 03/6/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước;
- Quyết định Thi hành án theo đơn yêu cầu số: 136/QĐ-CCTHADS ngày 24/10/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số: 03/QĐ-CCTHADS ngày 02/1/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước;
- Quyết định Về việc ủy thác xử lý tài sản số: 04/QĐ-CCTHADS ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) số: 39/QĐ-CCTHADS ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 702522, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 01550 do Sở Tài nguyên và môi trường Cà Mau cấp ngày 14/01/2022;
- Biên bản "V/v kê biên xử lý tài sản" của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước ngày 13/6/2024;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 702521, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 01549 do Sở Tài nguyên và môi trường Cà Mau cấp ngày 14/01/2022;

- Chứng thư thẩm định giá số 361/2024/197 ngày 08/7/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trị Việt;

- *Pháp lý tài sản*: Người có tài sản đấu giá (đại diện chủ sở hữu) Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

Điều 2. Thời gian, địa điểm, xem tài sản và tham khảo hồ sơ đấu giá:

- *Thời gian, địa điểm xem tài sản*: (03 ngày làm việc) Từ ngày 19/2/2025 và ngày 21/2/2025 tại nơi có tài sản, địa chỉ: Ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước tỉnh Cà Mau (khách hàng có nhu cầu xem tài sản thì đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi trước 01 ngày, phương tiện đi tự túc) hoặc xem hồ sơ pháp lý, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi, địa chỉ: số 15/2, đường Lâm Thành Mậu, khóm 4, phường 2, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau (trong giờ hành chính, trừ những ngày nghỉ, lễ).

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 hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

- *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 7h00 ngày 12/02/2025 đến 17h00 ngày 10/3/2025 (hết hạn);

- *Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá*: tại Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi - Số 15/2, đường Lâm Thành Mậu, khóm 4, phường 2, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau (trong giờ hành chính, trừ những ngày nghỉ, lễ).

Điều 4. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm:

- Giá khởi điểm: 2.260.765.761 đồng (*bằng chữ*: Hai tỷ, hai trăm sáu mươi triệu, bảy trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu mươi một đồng) chưa bao gồm GTGT.

Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế GTGT trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế GTGT mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế GTGT theo quy định (nếu có)

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

a) *Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá*: 400.000 đồng/hồ sơ ;

b) *Tiền đặt trước tham gia đấu giá*: 10% giá khởi điểm = 226.076.576 đồng/hồ sơ.
Nộp theo hình thức chuyển khoản

- *Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước*: từ 07h00 ngày 12/02/2025 đến 17h00 ngày 10/3/2025 (hết hạn).

- **Tài khoản giao dịch số: 016191600001** của Công ty đấu giá Hợp danh Đất Mũi; Mở tại Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Cà Mau.

Khách hàng tham gia đấu giá phải nộp đủ đặt trước vào đúng số tài khoản của Công ty đấu giá Hợp danh Đất Mũi trong thời hạn quy định; Mọi trường hợp tiền đặt trước tham gia đấu giá nộp không đúng số tiền đặt trước hoặc quá thời hạn **sau 17 giờ 00 phút, ngày 10/3/2025** 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;

a). Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

+ *Thời gian:* từ 7h00 ngày 12/02/2025 đến 17h00 ngày 10/3/2025 (hết hạn);

+ *Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:* tại Công ty đấu giá Hợp danh Đất Mũi, - Số 15/2, đường Lâm Thành Mậu, khóm 4, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (trong giờ hành chính, trừ những ngày nghỉ, lễ).

- Người đăng ký tham gia đấu giá: là Tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật; không bị pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan cấm, 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 được ủy quyền có đủ năng lực pháp luật và có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật đấu giá việc ủy quyền phải được lập bằng văn bản theo quy định của pháp luật

- Người đăng ký tham gia 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.

Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

+ 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;

+ 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;

+ 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;

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

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

c). 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 Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi, địa chỉ: Số 15/2, đường Lâm Thành Mậu, khóm 4, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm các loại giấy tờ sau:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu công ty) bản chính.

+ Đối với cá nhân: Căn cước/ căn cước công dân/ Hộ chiếu (CC, CCCD/ Hộ chiếu;

+ Đối với tổ chức: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập, còn hiệu lực hoặc bản chụp kèm bản chính đối chiếu; CC/CCCD/Hộ chiếu của người đại diện 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;

+ Khi nộp các giấy tờ trên khách hàng có thể lựa chọn một trong hai hình thức: Nộp bản sao có công chứng/ chứng thực (còn thời hạn trong vòng 6 tháng gần nhất) bản chính đối chiếu.

+ Trường hợp ủy quyền cho người khác đăng ký và tham gia đấu giá thì phải có văn bản ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật và kèm theo CC/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền; Văn bản ủy quyền (bản gốc) theo đúng quy định của pháp luật (nếu có) và CC/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (bản sao)

+ 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.

+ Cùng 01 tổ chức có được một đơn vị tham gia đấu giá, trường hợp có 02 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được 01 doanh nghiệp tham gia; Trường hợp Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

* Tất cả những người tham gia đấu giá là tổ chức, cá nhân khi tham gia đấu giá phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện nêu trên (nếu có)

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 13/3/2025;

- *Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:* tại Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi - Số 15/2, đường Lâm Thành Mậu, khóm 4, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

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

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

Điều 9: Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

1. *Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá:*

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

- 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 đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

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

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

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 50 bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

2. *Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:*

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- 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.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

- Tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 luật Đấu giá thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 10: Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp phiên đấu giá không có bước giá và các vòng đấu giá:

- **Bước giá:** giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên;

- **Bước giá** Do Chấp hành viên quyết định và gửi văn bản cho Công ty (bên B), trước khi mở cuộc đấu giá; Tại cuộc đấu giá Đấu giá viên công bố bước giá;

- **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 hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

+ **Giá trả hợp lệ:** Người tham gia đấu giá trả 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 trả ít nhất 01 bước giá.

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

Người trúng đấu giá: Là khách hàng 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 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 11. xử lý tiền đặt trước.

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.

Người trúng đấu giá chịu trách nhiệm chi trả chi phí liên quan đến việc chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc vào tài khoản của Người có tài sản đấu giá (Phí chuyển tiền đặt cọc sẽ được tổ chức đấu giá tạm thu bằng tiền mặt ngay khi kết thúc phiên đấu giá)

- 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 khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá.

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.

Mọi chi phí liên quan đến việc nhận lại khoản tiền đặt trước do Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm chi trả (phí chuyển tiền đặt trước sẽ được khấu trừ vào tiền đặt trước của người tham gia đấu giá bằng hình thức trừ phí trong)

Điều 12: Một số nội dung liên quan theo quy định của Luật thi hành án dân sự và các pháp luật có liên quan đến tài sản bên có trách nhiệm phải thực hiện.

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 thì sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản, khoản tiền đặt trước 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.

Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

Điều 13. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá tài sản.

1. *Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:*

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

Đợt 2: Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền trúng đấu giá sau khi trừ tiền đã nộp đợt 01 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. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

2. *Phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá:* Nộp hình thức chuyển khoản (bằng Việt Nam đồng). tài khoản của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, mở tại Kho Bạc nhà nước huyện Cái Nước

Điều 14: Thời hạn, địa điểm, phương thức giao tài sản đấu giá thành:

- 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 đấu giá tài sản 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. 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 đấu giá thành:* tại nơi có tài sản.

3. **Phương thức:** Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước chịu trách nhiệm giao nguyên trạng tài sản mà khách hàng đã xem trước đó cho người trúng giá và tự chịu trách nhiệm về số lượng, vị trí, kích thước, tình trạng pháp lý của tài sản chào bán; Tổ chức đấu giá tài sản tham dự để chứng kiến.

Điều 15: Nghĩa vụ tài chính chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản:

Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế GTGT trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế GTGT mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế GTGT theo quy định. Lệ phí trước bạ, lệ phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, lệ phí khác, chi phí và các khoản nghĩa vụ tài chính khác phát sinh liên quan đến tài sản trúng giá (nếu có). Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp.

Thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng tài sản bán đấu giá và nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền thuế đất hằng năm, tiền xử phạt vi phạm hành chính, 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; Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản, Chi Cục thi hành án huyện Cái Nước 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 thực hiện Chi Cục thi hành án huyện Cái Nước có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho người mua được tài sản đấu giá để kê khai thay, tiền nộp thuế cơ quan Thi hành án trích từ tiền đấu giá tài sản.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ người mua tài sản nhận hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản:

- Người mua được tài sản đấu giá tự làm thủ tục xin cấp quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Đất Mũi chịu trách nhiệm cung cấp: 01 Biên bản đấu giá tài sản, thông báo kết quả bán đấu giá, chuyển hồ sơ kết quả trúng giá cho Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Chi Cục thi hành án huyện Cái Nước có trách nhiệm giao toàn bộ giấy tờ (*bản chính hoặc bản sao*) trình trạng pháp lý liên quan đến tài sản cho người mua được tài sản đấu giá để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ giao tài sản cho người trúng đấu giá.

- **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.

Trong trường hợp vì lý do bất khả kháng hoặc những trường hợp khác theo quy định của pháp luật mà phiên đấu giá không tổ chức được phải dừng lại thì khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá sẽ được xử lý theo quy định pháp luật; Công ty sẽ

thông báo cho người tham gia đấu giá biết sau khi nhận được văn bản chính thức của người có tài sản đấu giá. Công ty sẽ hoàn tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ lại cho người tham gia đấu giá ngoài ra không chịu khoản chi phí nào khác

Hình thức thông báo: Công ty cho nhân viên gọi điện thông báo cho người tham gia đấu giá và có văn bản thông báo gửi cho người tham gia đấu giá biết (văn bản thông báo được gửi đến số điện thoại của người tham gia đấu giá đã cung cấp bằng tin nhắn hình ảnh hoặc qua đường bưu chính)

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, các vấn đề trong Quy chế này không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Trường hợp không giải quyết được thì sẽ giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền.

Điều 18: Tổ chức thực hiện.

Quy chế cuộc đấu giá Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi áp dụng cho phiên đấu giá trước ngày niêm yết việc đấu giá tài sản. Quy chế này được niêm yết và thông báo công khai tại.

Trụ sở: Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi - Số 15/2, đường Lâm Thành Mậu, khóm 4, phường 4 (nay là khóm 4, phường 2), thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

Nơi tổ chức phiên đấu giá: Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi - Số 15/2, đường Lâm Thành Mậu, khóm 4, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

+ Cổng đấu giá tài sản quốc gia;

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và chỉ áp dụng cho tài sản trên, mọi bổ sung thay đổi trong bản quy chế này phải được lập thành văn bản.

Quy chế bán đấu giá này gồm 18 Điều; Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi, người có tài sản, khách hàng tham gia đấu giá, các tổ chức cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện quy chế này. **Người tham gia đấu giá cần đọc kỹ và thực hiện các quy định này.**

Tổ chức cá nhân có nhu cầu tham khảo hồ sơ, xem tài sản, đăng ký tham gia đấu giá tài sản liên hệ trực tiếp Công ty đấu giá hợp danh Đất Mũi; Số 15/2, đường Lâm Thành Mậu, Phường 4, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau; Điện thoại: (0290)3540409.

Nơi nhận:

- Cổng đấu giá tài sản Quốc gia
- Người có tài sản (biết)
- Người tham gia đấu giá
- Lưu VT.HS



Nguyễn Thị Thục