

Số: 34 /QĐ-ĐGHT

Hà Tĩnh, ngày 12 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án
theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH HỒNG TÂM

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02/2025/HĐ-DVĐG ngày 06/02/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê và Công ty đầu giá hợp danh Hồng Tâm về việc đấu giá tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Nghiệp vụ đấu giá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 15, diện tích 1231,2m² (trong đó: 100m² đất ở; 1131,2m² đất trồng cây lâu năm). Địa chỉ tại: Xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 412075, số vào sổ cấp GCN: CS 02741 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 18/5/2020 mang tên ông Mai Văn Thám và bà Trần Thị Hồng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ban hành.

Trưởng các phòng: Nghiệp vụ đấu giá; Hành chính - Kế toán, các tổ chức, cá nhân có liên quan và người tham gia đấu giá căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Công Đấu giá tài sản Quốc gia (đăng tin);
- Chi cục THADS huyện Hương Khê;
(niêm yết, phối hợp thực hiện)
- UBND xã Hương Long (niêm yết);
- Giám đốc Cty;
- TrP. NV đấu giá;
- Lưu: VT, HSDG.

**GIÁM ĐỐC**
Đinh Hồng Tâm

**QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ
TÀI SẢN THI HÀNH ÁN THEO QUY ĐỊNH
CỦA PHÁP LUẬT VỀ THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 34 /QĐ-ĐGHT ngày 12/02/2025 của
Giám đốc Công ty đầu giá hợp danh Hồng Tâm)*

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục đầu giá tài sản thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê.

Điều 2. Nguyên tắc đầu giá

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
3. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đầu giá, người tham gia đầu giá, người trúng đầu giá, người mua được tài sản đầu giá, tổ chức đầu giá tài sản, đầu giá viên.

4. Phiên đầu giá phải do đầu giá viên điều hành.

Điều 3. Tài sản đầu giá

1. Thông tin tài sản:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 15, diện tích 1231,2m² (trong đó 100m² đất ở, 1131,2m² đất trồng cây lâu năm). Địa chỉ tại: Xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 412075, số vào sổ cấp GCN: CS 02741 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 18/5/2020 mang tên ông Mai Văn Thám và bà Trần Thị Hồng.

- Đất có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc gồm 4 đoạn, dài 45,18m, giáp thửa đất số 572;
- + Phía Đông dài 19,65m, giáp thửa đất số 595;
- + Phía Nam dài 37,89m, giáp thửa đất số 1091;
- + Phía Tây gồm 5 đoạn, dài 42,57m, giáp đường dân cư và thửa đất số 1084, 1085, 1086 của ông Mai Văn Thám.

- Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà 03 gian, kiểu nhà gỗ truyền thống, chiều cao cột cái khoảng 3,6m, đường kính 18 cm, mái lợp ngói loại 22 viên/1m², nền lán xi măng, trần bao che xung quanh bằng vách gỗ không rõ chủng loại, diện tích 8,5 x 6m. Liền kề bên phải phía trước có phòng xây lợp ngói; liền kề bên phải phía trước nhà có 01 phòng mái che lợp tôn, kèo vì bằng sắt hộp dùng làm bếp nấu. Liền kề phía trước bên trái có 02 phòng đồ mái, 01 phòng dùng làm phòng ngủ diện tích khoảng 12m, 01 phòng dùng làm phòng vệ sinh; trước nhà có 01 mái che diện tích khoảng 30m², kèo bằng gỗ, trụ cột bằng bê tông, lợp mái tôn được trần chống nắng bằng gỗ không rõ chủng loại.

Trên vườn có 16 cây gió trăm đường kính khoảng 25cm, 10 cây gió trăm đường kính khoảng 15cm, 13 cây gió trăm đường kính khoảng 3 đến 4cm; 01 cây mít đường kính khoảng 15cm, 01 cây mít đường kính 25cm; 01 cây bưởi đường kính khoảng 35cm; 01 giếng đào bằng ống bê, đất cấp 1-2, độ sâu khoảng 7m, đường kính khoảng 0,8m. Sân giếng bê tông, đá dăm, đá cuội sỏi dày 10cm, kích thước 3,4 x 3,4m.

01 cổng, cột cổng móng đá, thân xây gạch có lõi, ốp gạch 60cm x 60cm x 3,2m; cánh cổng inox 5 x 2,5m; khung 10 x 5cm, khoảng hở giữa 02 hộp 10cm, kích thước 1,4 x 2 x 3 (đơn vị m²); mái cổng khung sườn bằng thép hộp, lợp ngói, kích thước 4,5 x 0,8 x 2 (đơn vị m²). Cổng nằm trên phần diện tích đất của các thửa đất số 1086, 1087, 1085.

2. Nguồn gốc tài sản: Tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê xử lý.

Điều 4. Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

1. Giá khởi điểm: 440.810.632 đồng (*Bốn trăm bốn mươi triệu, tám trăm mười nghìn, sáu trăm ba mươi hai đồng*);

Giá khởi điểm trên đã bao gồm thuế thu nhập cá nhân, chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản. Người trúng đấu giá tài sản còn phải nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định.

2. Bước giá: 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*);

3. Tiền đặt trước: 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*);

4. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 100.000 đồng/bộ hồ sơ.

Điều 5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, cách thức trả giá

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

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Cách thức trả giá: Người tham gia đấu giá không trả thấp hơn giá khởi điểm. Khi trả giá có thêm bước giá phải trả nguyên lần bước giá (*Ví dụ: Giá khởi điểm + 0 bước giá; + 1 bước giá; + 2 bước giá... v.v*).

Điều 6. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá, điều kiện tổ chức phiên đấu giá

1. **Đối tượng được tham gia đấu giá:** Tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Không thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. **Đối tượng không được 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;

e) 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 tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Cam kết thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong quá trình tham gia đấu giá và sau khi trúng đấu giá;

c) Chấp nhận từ mức giá khởi điểm của tài sản đấu giá;

d) Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thực hiện thủ tục đăng ký và tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

Lưu ý:

- Người đăng ký tham gia đấu giá không được ủy quyền cho người khác khi người này cũng là người tham gia đấu giá;

- Một người không được ủy quyền hoặc nhận ủy quyền cho từ 02 người trở lên để tham gia đấu giá trong cùng một tài sản;

- Hồ sơ của người tham gia đấu giá phải được thực hiện đầy đủ theo Quy chế và nộp cho Công ty theo thời gian đã được thông báo. Công ty không nhận hồ sơ khách hàng sau khi đã hết thời hạn theo thông báo.

4. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá: Phiên đấu giá được thực hiện khi có đủ người đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.

Căn cứ điểm a khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 quy định thì việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá được thực hiện như sau: 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.

5. Trường hợp không tổ chức phiên đấu giá: Trước khi mở phiên đấu giá tài sản 01 ngày làm việc, người phải thi hành án đã nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán đầy đủ các chi phí phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án; chi phí cho việc thẩm định giá; đấu giá tài sản và các phí tổn của người đã đăng ký tham gia đấu giá. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê thống nhất với Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm để trả lại tài sản cho người phải thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Điều 7. Hồ sơ, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm ban hành);

b) Quy chế cuộc đấu giá;

c) Giấy tờ pháp lý của tài sản.

2. Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm ban hành);

b) Đối với cá nhân: Bản sao Giấy CCCD hoặc Hộ chiếu đang trong thời hạn sử dụng;

c) Đối với tổ chức: Bản sao Giấy phép hoạt động/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Giấy CCCD hoặc Hộ chiếu đang trong thời hạn sử dụng của người đại diện theo pháp luật; Giấy ủy quyền/Giấy giới thiệu và CCCD hoặc Hộ chiếu đang trong thời hạn sử dụng của người mua hồ sơ trong trường hợp không phải là người đại diện theo pháp luật;

d) Chứng từ nộp tiền đặt trước;

e) Văn bản ủy quyền và CCCD của người được ủy quyền (nếu có).

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng có nhu cầu trực tiếp đến tham khảo hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá tại Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm.

Điều 8. Kế hoạch tổ chức phiên đấu

1. Thời gian, địa điểm tham khảo, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đấu giá

a) Thời gian tham khảo, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Khách hàng mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá (liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): Từ 07h30p ngày 13/02/2025 đến 17h00p ngày 28/02/2025 (trong giờ hành chính)

b) Địa điểm tham khảo, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm - Số 93, đường Nguyễn Xi, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

a) Thời gian: Vào các ngày 19/02/2025, 20/02/2025 và 21/02/2025 (trong giờ hành chính);

b) Địa điểm: Xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh.

Những khách hàng không có nhu cầu đi xem tài sản thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về chất lượng, thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá và những người này không có quyền khiếu nại sau này về chất lượng tài sản.

3. Thời hạn, phương thức nộp tiền đặt trước:

a) Thời hạn: Từ 07h30p ngày 13/02/2025 đến 17h00p ngày 28/02/2025;

b) Phương thức: Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm không trực tiếp thu tiền đặt trước bằng tiền mặt. Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài

khoản số: 0201000268899 của Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Hà Tĩnh.

Nội dung chuyển tiền: Họ tên + nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê.

Ví dụ: "Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê".

Trường hợp nộp thay phải ghi rõ họ tên của người nộp thay và họ tên của người đăng ký tham gia đấu giá

Ví dụ: "Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước thay Ông/Bà.....tham gia đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê".

Lưu ý:

- Trường hợp người tham gia đấu giá chuyển khoản Internet Banking thì phải có in sao lệnh chuyển tiền (có đầy đủ nội dung nộp tiền).

- Tiền đặt trước của khách hàng phải báo "có" trong tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm trước 17h00p ngày 28/02/2025. Khách hàng có khoản tiền đặt trước báo "có" trong tài khoản Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm sau 17h00p ngày 28/02/2025 được coi là không hợp lệ và không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tất cả các trường hợp khách hàng chuyển tiền sai số tài khoản, không ghi rõ nội dung chuyển tiền theo hướng dẫn đều được coi là không hợp lệ.

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

a) Thời gian: Bắt đầu từ 08 giờ 30 phút, ngày 05/3/2025;

b) Địa điểm: Tại hội trường Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê.

Điều 9. Trình tự, thủ tục và phương pháp đấu giá

Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian, địa điểm đấu giá như đã thông báo; phải mang theo CCCD hoặc Hộ chiếu đang trong thời hạn sử dụng, phải tham gia đấu giá trực tiếp, nếu vắng mặt phải làm văn bản ủy quyền cho người khác và phải được công chứng, chứng thực theo quy định. Văn bản ủy quyền phải nộp cho Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm chậm nhất trước thời điểm đấu giá 30 phút. Người được ủy quyền cũng phải mang theo Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu đang trong thời hạn sử dụng theo quy định của pháp luật.

1. Trình tự, thủ tục mở phiên đấu giá:

a) Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; khách mời tham dự phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

b) Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

c) Giới thiệu tài sản đấu giá;

d) Nhắc lại mức giá khởi điểm;

e) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

f) Phát số cho người tham gia đấu giá;

g) Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

2. Phương pháp tiến hành trả giá:

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá yêu cầu toàn bộ những người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá. Người tham gia đấu giá trả giá, giá trả thấp nhất phải bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá của người trả giá trước liền kề tối thiểu một bước giá. Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá.

Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả mà, mỗi lần nhắc cách nhau khoảng 30 giây và không có người trả giá cao hơn.

Tại phiên đấu giá, trường hợp có từ hai người trở lên ghi số định danh để trả giá trong cùng một lúc thì Đấu giá viên sẽ lấy người có số định danh nhỏ nhất trong số những người ghi số cùng một lúc là người được trả giá.

Diễn biến phiên đấu giá phải ghi rõ kết quả đấu giá vào biên bản đấu giá có chữ ký đại diện của người tham gia đấu giá, người có tài sản, người trúng đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá và người ghi biên bản phiên đấu giá.

Điều 10. Nội quy phòng đấu giá

Để bảo đảm tính trung thực, công bằng, khách quan; giữ gìn an ninh, trật tự tại phiên đấu giá nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia; Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

1. Đại diện tổ chức, cá nhân có liên quan khi đến phòng đấu giá phải chấp hành nghiêm túc các quy định về đấu giá tài sản và các quy định tại Nội quy này.

2. Chỉ những người sau đây được phép vào phòng đấu giá:

- Các thành viên phụ trách phiên đấu giá; Tổ thư ký giúp việc; khách được mời tham dự chứng kiến phiên đấu giá.

- Những người đã đủ điều kiện tham gia đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá phải mang theo CCCD hoặc Hộ chiếu để xuất trình trước khi vào phòng đấu giá.

Người được ủy quyền tham gia đấu giá phải có Hợp đồng ủy quyền và Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu đang trong thời hạn có hiệu lực.

4. Người tham gia đấu giá và những người có liên quan không được sử dụng các chất kích thích khi vào phòng đấu giá; không mang theo hung khí; vũ khí; chất nổ; chất dễ cháy đến khu vực tổ chức phiên đấu giá.

5. Không hút thuốc, không nói tục hoặc có hành vi thiếu lịch sự trong phòng đấu giá. Không được quay phim, chụp ảnh trong phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của Đấu giá viên phụ trách phiên đấu giá.

6. Ngồi đúng vị trí được tổ chức đấu giá hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

7. Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc giữa những người đang tham gia đấu giá với nhau.

8. Tuân thủ sự điều hành của Đấu giá viên phụ trách phiên đấu giá.

9. Phóng viên Báo chí, Truyền hình khi đến lấy tin, bài phải xuất trình Giấy giới thiệu, Thẻ phóng viên theo quy định.

10. Người có hành vi cản trở, phá rối, làm mất trật tự tại phiên đấu giá; không chấp hành Nội quy phòng đấu giá đã bị Đấu giá viên nhắc nhở, nhưng vẫn tiếp tục vi phạm sẽ bị xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Hợp đồng mua bán tài sản

Hợp đồng mua bán tài sản được ký hai bên, giữa: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê và người trúng đấu giá mua tài sản trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành. Quá thời hạn nêu trên, người trúng đấu giá không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá sẽ được coi là từ chối ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và bị mất khoản tiền đặt cọc.

Điều 12. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản

1. Thời hạn: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Trường hợp quá thời hạn nêu trên, người mua được tài sản không nộp đủ số tiền mua tài sản trong thời hạn như đã thỏa thuận thì bị hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và bị mất khoản tiền đặt cọc.

2. Phương thức thanh toán:

a) Người trúng đấu giá nộp đủ khoản tiền mua tài sản trúng đấu giá sản (Sau khi đã trừ khoản tiền đặt cọc) nêu trên vào số tài khoản: 3949.0.1052747.00000 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê mở tại Kho bạc Nhà nước huyện Hương Khê.

b) Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm chuyển tiền đặt cọc của người trúng đấu giá cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá thành.

Điều 13. Thời hạn, phương thức, địa điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản

1. Thời hạn, phương thức bàn giao tài sản: Trong thời hạn 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 và những giấy tờ liên quan cho người mua được tài sản, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng.

Việc bàn giao này phải được lập thành văn bản và kể từ thời điểm này người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm đối với tài sản của mình.

2. Địa điểm bàn giao tài sản: Xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền:

a) Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và yêu cầu người có tài sản đấu giá ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá sau khi đã hoàn thành việc nộp tiền mua tài sản;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm, nghĩa vụ:

- a) Ký Biên bản đấu giá ngay sau kết thúc phiên đấu giá, ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;
- b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Xử lý khoản tiền đặt trước

1. Trường hợp trúng đấu giá: Khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

2. Trường hợp không trúng đấu giá: Người không trúng đấu giá được nhận lại khoản tiền đặt trước và lãi suất (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp vi phạm các quy định theo Quy chế này và các quy định khác của pháp luật về đấu giá tài sản.

Người không trúng đấu giá khi nhận lại khoản tiền đặt trước phải chịu chi phí dịch vụ theo quy định của ngân hàng.

3. Người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp vi phạm quy định tại Điều 18 Quy chế này.

4. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia 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, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

Điều 16. Rút lại giá đã trả

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, tài sản được tổ chức đấu giá ngay sau đó và lấy giá của người trả giá liền kề làm giá khởi điểm. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá và không được trả lại khoản tiền đặt trước.

Điều 17. 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 cuộc 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 cuộc đấu giá không thành.

Điều 18. Xử lý vi phạm

- 1. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:
 - a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
 - b) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản;

- c) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;
- d) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản.
- đ) Bị truất quyền tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các trường hợp vi phạm 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 và 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 đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- c) Cản trở hoạt động đấu giá; 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 02 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.

Điều 19. Tổ chức thực hiện

1. Quy chế này làm cơ sở trong việc thực hiện đấu giá tài sản thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê.
2. Cán bộ, nhân viên của Công ty đấu giá hợp danh Hồng Tâm; đơn vị có tài sản; người tham gia đấu giá và tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này.
3. Quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng nghiệp vụ đấu giá của Công ty để tổng hợp trình Giám đốc công ty xem xét, giải quyết.
4. Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật đấu giá tài sản, Luật khiếu nại và các quy định khác của pháp luật có liên quan./.

GIÁM ĐỐC

Đinh Hồng Tâm