

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TÂY NINH  
TRUNG TÂM DỊCH VỤ  
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Số: 51/QC-TTĐVĐG

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

Tây Ninh, ngày 12 tháng 02 năm 2025

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ (lần 3)**  
**Đấu giá tài sản để bảo đảm thi hành án của**  
**ông Nguyễn Khánh Long và bà Lê Thị Hồng Phúc**

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 2022);

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2017 của Quốc hội;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính Phủ về việc ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

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 Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 18/10/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh về việc đổi tên Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh thành Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 66/2024/ĐGTS-09/01/2025 và Phụ lục hợp đồng số 01/PL-66/2024/ĐGTS-THADS ngày 09/01/2025; Phụ lục hợp đồng số 02/PL-66/2024/ĐGTS-THADS ngày 12/02/2025 ký giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh với Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh về việc đấu giá tài để bảo đảm thi hành án của ông Nguyễn Khánh Long và bà Lê Thị Hồng Phúc,

Nay Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh xây dựng Quy chế cuộc đấu giá tài sản như sau:

**I. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN ĐẤU GIÁ**

**1. Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, lô tài sản hoặc tài sản riêng lẻ, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá:**

**\* Tên tài sản đấu giá:**

Đấu giá tài sản để bảo đảm thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Khánh Long, sinh năm: 1963 và bà Lê Thị Hồng Phúc, sinh năm: 1968; địa chỉ: số 142, đường Âu Cơ, Khu phố Hiệp Định, Phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh Ninh (chi tiết tài sản được liệt kê kèm theo trong chứng thư thẩm định giá), bao gồm:



### 1.1. Quyền sử dụng đất (tài sản 1)

Phần đất có diện tích  $574,6\text{m}^2$  (trong đó diện tích quy hoạch lộ giới là  $210,7\text{m}^2$ , diện tích còn lại:  $363,9\text{m}^2$ ); Mục đích sử dụng đất theo bản án tuyên:  $182\text{m}^2$  đất ở (ODT), còn lại  $392,6\text{m}^2$  là đất trồng cây lâu năm (CLN) thuộc thửa đất mới: 271 (tách thửa 35), tờ bản đồ số: 18 (BĐĐC-VN2000). Đất tọa lạc tại: Khu phố Hiệp Định, Phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

- + Đông giáp đất bà Thanh, dài 31,33m;
- + Tây giáp đường Phạm Thái Bường, dài 26,8m;
- + Nam giáp đường Âu Cơ dài 14,25m + 6,90m;
- + Bắc giáp đất giao cho ông Vinh, dài 17,85m.

(Theo bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 1985/TĐ-BĐĐC ngày 27/6/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Hòa Thành).

- Giá khởi điểm tài sản 1: **11.601.012.305 đồng.**

### 1.2 Tài sản gắn liền với đất (tài sản 2)

(1). Nhà ở chính diện tích  $373\text{m}^2$ : Kết cấu nhà ở: cấp II (hai tầng); tường gạch sơn "P"; móng bê tông cốt thép; cột bê tông cốt thép; nền gạch men; trần bê tông cốt thép; mái bê tông cốt thép; cửa đi, cửa sổ sắt có gắn kính (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 048/2007/QĐ-UB-GCN do UBND huyện Hòa Thành cấp ngày 26/9/2007 cho ông Nguyễn Khánh Long và bà Lê Thị Hồng Phúc, diện tích sàn (nhà ở, căn hộ):  $331\text{m}^2$ , năm xây dựng: 1968). Ông Nguyễn Khánh Long cung cấp thông tin và xác nhận là căn nhà ở chính do cha đẻ của ông xây dựng vào năm 1968, kể từ khi ông tiếp nhận quản lý, sinh sống, sử dụng căn nhà này thì ông Long có tu sửa, xây dựng thêm và được cấp giấy chứng nhận sở hữu vào năm 2007, từ năm 2007 cho đến nay không tu sửa gì thêm;

(2). Nhà ở 2 diện tích  $64\text{m}^2$ , phía sau nhà ở chính: Kết cấu nhà ở: cấp 4 (nhà trệt); tường gạch sơn "P"; móng bê tông cốt thép; cột bê tông cốt thép; nền gạch men; mái bê tông cốt thép, cửa sắt có gắn kính;

(3). Nhà ở 3 diện tích  $85,5\text{m}^2$ , bên cạnh nhà ở chính: Kết cấu nhà ở: cấp 4 (nhà trệt); tường gạch sơn "P"; móng bê tông + xi măng đá 4x6; cửa sắt cuốn; cột gạch; kèo, đòn tay gỗ xây dựng; trần tol lạnh; mái tol;

(4). Kiốt 1 diện tích  $31,49\text{m}^2$ , phía trước nhà ở chính: Kết cấu nhà ở: cấp 4 (nhà trệt); tường gạch sơn "P"; móng bê tông + xi măng đá 4x6; cửa sắt cuốn; cột gạch; kèo, đòn tay gỗ xây dựng; trần tol lạnh; mái tol;

(5). Các tài sản khác trên đất: (1) nhà vệ sinh; (2) hàng rào (hai mặt giáp đường Âu Cơ và đường Phạm Thái Bường), móng, trụ rào xây gạch ống, sơn "P"; khung sắt lưới B40, dài 43,25m; cao 2m; diện tích  $86,5\text{m}^2$ ; (3) Sân trước nhà chính, nhà ở 2, nhà ở 3 và kiốt 1, có diện tích  $164,48\text{m}^2$  ( $13,4 \times 6,3$ ;  $7,8 \times 7$ ;  $2,4 \times 10,9$ ), nền bê tông xi măng.

- Giá khởi điểm tài sản 2: **1.465.720.392 đồng.**

\* Lưu ý: Chi tiết tài sản được liệt kê theo Chứng thư thẩm định giá số 254/2024/101/CT-VATCĐNB ngày 07/11/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và DVTS Toàn Cầu - Chi nhánh Đông Nam Bộ.

\* Người có tài sản đấu giá: **Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh**, địa chỉ: Số 1 Đặng Ngọc Chính, Khu phố 1, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.



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

- Thời gian xem tài sản đấu giá trong giờ hành chính từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá (ngày 13/3/2025).

- Địa điểm xem tài sản: tại thửa đất mới 271 (tách thửa 35), tờ bản đồ số 18 (BĐĐC-VN2000). Đất tọa lạc tại: Khu phố Hiệp Định, Phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh..

## 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.

Thời gian, địa điểm, tham khảo, đăng ký mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính kể từ 07 giờ 00 phút ngày 13/02/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 11/3/2025 (thứ 3); tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: Tầng 4, Số 082 Trần Hưng Đạo, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4. Tổng Giá khởi điểm: 13.066.732.697 đồng. (Trong đó: Tài sản 1: 11.601.012.305 đồng. Tài sản 2: 1.465.720.392 đồng).

## 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: 500.000 đồng

b. Tiền đặt trước (từ 05% đến 20%): 1.960.000.000 đồng.

c. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc (từ ngày 13/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/3/2025) vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh.

- Số tài khoản 5700.2010.09892, mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tây Ninh.

### \* Lưu ý:

- Khách hàng nộp tiền đặt trước phải đúng tên Người tham gia đấu giá, phải ghi đầy đủ thông tin về tên tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá.

- Những người không trúng giá, sau khi kết thúc phiên đấu giá tài sản trong thời hạn 03 ngày làm việc hoặc trong thời hạn theo thỏa thuận, Trung tâm sẽ đối chiếu theo tờ khai của người đăng ký và chuyển trả số tiền đặt trước và thanh toán lãi (nếu có) bằng chuyển khoản hoặc trả bằng Séc, chi phí sẽ do khách hàng chịu.

## 6. Bước giá:

- Bước giá được quy định tối thiểu tại phiên đấu giá là: 130.000.000 đồng.

## 7. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp các thông tin của tổ chức, cá nhân có liên quan cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (gọi tắt là Trung tâm) khi đăng ký tham gia đấu giá.

RUNG  
DỊCH  
U GIẢ  
TIN  
TÂY

Tài sản đấu giá khách hàng đã được xem. Khách hàng tự đối chiếu thông tin trong hồ sơ với tài sản, hàng hóa về số lượng, chất lượng và giá trị của tài sản, Trung tâm sẽ không chịu trách nhiệm về các khoản nêu trên.

- Khách hàng mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải thực hiện đúng mục đích sử dụng đất, đúng quy hoạch, bảo vệ môi trường và phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Khách hàng đã được đọc qua Quy chế cuộc đấu giá tài sản niêm yết tại Trung tâm, tại Công Đấu giá tài sản quốc gia chấp nhận theo Quy chế cuộc đấu giá và tự nguyện nộp Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

**\* Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:**

- Mẫu giấy giới thiệu xem tài sản theo mẫu của Trung tâm và có xác nhận của đơn vị có tài sản (nếu có).

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm.

- Quy chế cuộc đấu giá;

- Bản sao giấy CCCD;

- Bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đúng ngành nghề (nếu có).

- Nộp một khoản tiền đặt trước được quy định theo quy chế cuộc đấu giá này.

**\* Trường hợp không được tham gia đấu giá:**

- Những người làm trong tổ chức đấu giá, định giá tài sản quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

- Những người không đủ năng lực hành vi theo quy định.

**8. Thời gian, địa điểm niêm yết, công khai thông báo đấu giá:**

Tài sản được niêm yết và đăng thông báo đấu giá trên phương tiện thông tin đại chúng, như sau:

- 01 lần trên Báo Tây Ninh: ngày 15/02/2025 (Thứ 7).

- Niêm yết tại trụ sở của Trung tâm DVĐGTS tỉnh Tây Ninh.

- Niêm yết tại trụ sở của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

- Niêm yết tại UBND Phường Phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

*Ngoài ra còn đăng thông tin đấu giá tài sản lên trang thông tin điện tử, như sau:*

- Đăng 02 lần trên cổng Đấu giá tài sản quốc gia của Bộ Tư pháp, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày, địa chỉ: <https://dgts.moj.gov.vn>.

- Đăng thông báo trên Trang thông tin điện tử của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh, địa chỉ: <https://daugia.tayninh.gov.vn>.

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **09 giờ 30, ngày 14/3/2025 (thứ 6).**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh:

**\* Lưu ý:**

Những khách hàng không có tên trong danh sách tham gia đấu giá thì không được tham gia đấu giá. Trường hợp đấu giá thay phải có giấy ủy quyền của tổ chức, cá nhân có



tên trong danh sách đấu giá; và người được ủy quyền chịu trách nhiệm như người đăng ký chính thức.

Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng ngày, giờ, địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản theo Quy chế cuộc đấu giá tài sản của Trung tâm. Nếu không sẽ mất tiền đặt trước, mọi khiếu nại không được giải quyết.

Người tham gia đấu giá phải xuất trình giấy CCCD (hoặc giấy tờ tùy thân khác có dán ảnh) để Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh đối chiếu với danh sách tham gia đấu giá trước khi bước vào phòng đấu giá.

#### **10. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:**

- Đấu giá trực tiếp bằng lời nói (miệng) tại phiên đấu giá.

“Việc đấu giá được thực hiện khi có từ 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá. Đấu giá do liên tục, đấu giá cho đến khi không còn người nào có nhu cầu trả giá tiếp; thì người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá”.

- Phương thức đấu giá: Đấu giá theo Phương thức trả giá lên.

#### **- Trình tự tiến hành phiên đấu giá:**

Khách hàng khi đến Trung tâm đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã được xem và tham khảo qua quy chế cuộc đấu giá. Sau khi khách hàng đăng ký mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước theo quy định và có tên trong danh sách tham gia đấu giá. Tiến hành đấu giá theo cách thức như sau:

Đấu giá viên giới thiệu bản thân, thư ký, người tham dự đấu giá, công bố, điểm danh danh sách người tham gia đấu giá và sinh hoạt Quy chế cuộc đấu giá.

Tại Phiên đấu giá tài sản, Trung tâm phát cho mỗi người 01 bảng theo số thứ tự có tên trong danh sách đấu giá. Người nào muốn trả giá thì ghi bảng số lên để trả giá và bắt đầu trả giá bằng giá khởi điểm cộng ít nhất từ bước giá trở lên, người trả giá sau phải trả giá cao hơn người trả giá trước liền kề đã trả, khoảng cách người trả giá sau so với người trả giá trước ít nhất từ một (01) bước giá trở lên được quy định cụ thể tại quy chế cuộc đấu giá và không hạn chế mức tối đa.

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 tự do, liên tục cho đến khi nào 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 rõ ràng, chính xác bằng lời nói (miệng), mỗi lần lặp lại cách nhau 60 giây mà không có người trả giá cao hơn, thì Đấu giá viên công bố kết quả, người có giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

#### **\* Lưu ý:**

- Trả giá hợp lệ là trả giá phải bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất từ bước giá trở lên không hạn chế mức tối đa. Nếu thấp hơn xem như vi phạm Quy chế cuộc đấu giá của Trung tâm và mọi khiếu nại không được giải quyết.

### **II. XỬ LÝ VI PHẠM QUY CHẾ ĐẤU GIÁ**

**1. Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm trong các trường hợp sau:** (theo khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 )

1  
T  
V  
T  
H  
NII



- 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 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.

- 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.

- 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;

- 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;

- 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;

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

## **2. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây: (theo khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá)**

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

- Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định (mục 1, phần VI nêu trên).

- Từ chối ký biên bản đấu giá (theo khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá).

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận (theo Điều 50 Luật đấu giá).

- Từ chối kết quả trúng đấu giá (theo Điều 51 Luật đấu giá).

\* **Ghi chú:** Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá thuộc về Đơn vị có tài sản đấu giá (theo khoản 8 Điều 39 Luật đấu giá).

## **III. MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUNG**

### **1. Xử lý các trường hợp đặc biệt**

- Trường hợp tại phiên đấu giá, người 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 (theo khoản 1 Điều 50 Luật đấu giá tài sản).

- Người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia cuộc đấu giá tại quy chế cuộc đấu giá này.

- Trong trường hợp người trả giá cao nhất từ chối kết quả trúng đấu giá tại phiên đấu giá thì vi phạm Quy chế cuộc đấu giá và bị mất tiền đặt trước, tài sản được bán cho người có giá liền kề; nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng hoặc cao hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu (khoản 1, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016).



- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản thì cuộc đấu giá không thành (*khoản 1, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản*).

- Trong trường hợp hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có 01 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 bằng giá khởi điểm cộng ít nhất từ bước giá trở lên thì tài sản được bán cho người đó. (Điểm a, khoản 1 Điều 49 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024)

- Trước khi mở phiên 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 hành nghề đấu giá tài sản. 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 thoả thuận; nếu không thoả thuận được thì yêu cầu Toà án giải quyết (*khoản 5 Điều 101 quy định về bán tài sản đã kê biên của Luật Thi hành án dân sự*).

## 2. Điều khoản chung

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Trung tâm sẽ chuyển kết quả đấu giá tài sản gồm biên bản và danh sách người trúng đấu giá cho đơn vị có tài sản. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa 03 bên: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh và Người trúng đấu giá.

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phải chuyển toàn bộ số tiền đặt trước và tiền lãi phát sinh (nếu có) của người trúng đấu giá cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo 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.

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, không cho gia hạn thêm, người trúng đấu giá phải nộp đầy đủ số tiền trúng giá và tự liên hệ với đơn vị có tài sản để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Nếu hết thời gian trên mà người trúng giá không thực hiện việc giao kết thì xem như tự ý hủy bỏ kết quả đấu giá. Khoản tiền đặt trước sẽ không được hoàn trả lại.

Khách hàng mua được tài sản có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng và các lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định. Đối với công trình xây dựng trên đất và diện tích đất chưa được cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nếu có): Khách hàng mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy Chứng nhận và chịu toàn bộ các chi phí có liên quan theo quy định (thuế, phí, lệ phí, ...).

Phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do Người trúng đấu giá chịu theo mức phí quy định tại Thông tư số 257/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016, Thông tư số 111/2017/TT-BTC ngày 20/10/2017 của Bộ Tài chính.

Thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản bán đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản.

Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền điện, tiền nước, cước điện thoại, ... (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho Khách hàng mua được tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản.





Khách hàng mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định (nếu có).

**3. Quy định về bán đấu giá và xử lý kết quả bán đấu giá tài sản thi hành án** (theo khoản 12 Điều 1 Nghị định số 33/2020 /NĐ-CP ngày 17/3/2020).

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

- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh phối hợp với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản giao tài sản cho Khách hàng 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.

- 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.

#### **IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

- Cán bộ, Đấu giá viên, viên chức Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Tây Ninh, người có tài sản và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá này./.

#### **Nơi nhận:**

- Đơn vị có tài sản;
- Người tham gia đấu giá;
- Đấu giá viên;
- Kế toán;
- Lưu h/s.



Nguyễn Thị Lý