

CÔNG TY ĐÁU GIÁ HỢP DANH
THÁI BÌNH HƯNG
Số: 18 /QC-TBH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Vũng Tàu, ngày 12 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ ĐÁU GIÁ TÀI SẢN

(Ban hành Kèm theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 52/HĐ-DVDG ngày 23/12/2024 - Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1 ngày 11/02/2025)

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, (Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024);

Thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 52/HĐ-DVDG ngày 23/12/2024 - Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1 ngày 11/02/2025, Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng ban hành một số quy chế trong việc đăng ký, tổ chức đấu giá tài sản như sau

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm của tài sản, nơi có tài sản đấu giá:

1. Tài sản đấu giá: Nhà, đất số 105/118A đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì, TP. Vũng Tàu cụ thể:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ 26, diện tích 120 m² (mục đích sử dụng: Đất ở 70m², đất trồng cây lâu năm 50m²) tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 482740 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 06/05/2021 cấp cho ông Nguyễn Văn Huy. Đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp thửa 42, tờ bản đồ số 26
- + Hướng Đông Nam giáp hẻm 105 đường Lê Lợi và thửa 48,149, tờ bản đồ số 26
- + Hướng Nam giáp thửa 49, tờ bản đồ 26
- + Hướng Tây giáp thửa 184, tờ bản đồ 26
- Tài sản gắn liền trên đất
 - + 01 (một) nhà hai tầng diện tích xây dựng 51 m², diện tích sàn xây dựng 102 m², cấu trúc: tầng triệt gồm 01 sảnh + khu bếp + vệ sinh khép kín; Tầng lầu một gồm 02 phòng ngủ + 01 sảnh cầu thang, có kết cấu: móng cột khung, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch ceramic. Các hạng mục: cầu thang, hệ thống cửa, hệ thống nội thất, thiết bị nhà vệ sinh đang trong giai đoạn hoàn thiện. Về pháp lý đã có giấy phép xây dựng.

+ 01 (một) phần xây dựng coi nối thêm diện tích xây dựng 28 m², diện tích sàn xây dựng 56 m² kết cấu phía dưới 02 bức tường xây gạch, phần còn lại là tường mượn, khung đọi sàn sắt hộp, lót tôn dỗ bê tông cốt thép, ốp gạch phía trên 01 phòng ngủ, vệ sinh khép kín, mái lợp tôn trần thạch cao. Hiện trạng các hạng mục nền phía dưới, cửa nhà vệ sinh, sơn nước đang trong giai đoạn hoàn thiện.

+ 01 (một) nhà xe trên lối đi vào diện tích 31,1 m² kết cấu tường xây gạch, khung đỡ sàn sắt hộp, sàn tấm Cemboard, trên lan can khung sắt . Hiện trạng các hạng mục nền, sơn nước, khung lan can đang trong giai đoạn hoàn thiện. Qua khảo sát cơ quan chuyên môn nhà đất kê biên nêu trên chất lượng còn lại khoảng 80%. Phía sau có 01 tường gạch dài 13,9 m, nằm trên thửa đất số 184, tờ bản đồ 26.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ 26, diện tích 168 m² (mục đích sử dụng: Đất ở 110m², đất trồng cây lâu năm 58m²) tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 482741 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT cấp ngày 06/05/2021 cấp cho ông Nguyễn Văn Huy. (Diện tích 02 Quyền sử dụng đất kê biên theo sơ đồ Trích đo thực tế địa chính thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Vũng Tàu lập ngày 23/10/2024), đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp thửa 42, tờ bản đồ số 26
- + Hướng Đông nam giáp thửa 185, tờ bản đồ số 26
- + Hướng Nam giáp thửa 49, tờ bản đồ 26
- + Hướng Tây giáp hẻm 105/120 Lê Lợi

2. Tổng giá khởi điểm: 11.054.517.600 đồng (Mười một tỷ, không trăm năm mươi tư triệu, năm trăm mười bảy nghìn, sáu trăm đồng)

3. Nơi có tài sản: Tại số 105/118 A đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Từ ngày 13/02/2025 đến ngày 03/03/2025 (trong giờ hành chính). Tại số 105/118 A đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu.

2. Thời gian địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ ngày 13/02/2025 đến 16 giờ 30 ngày 03/03/2025 (được hướng dẫn tại chi nhánh công ty trong giờ hành chính).

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Tại chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng, số 1 lô R đường Lương Thế Vinh, phường 9, TP Vũng Tàu.

Điều 3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước, thời gian đóng tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đ/hs (Một triệu đồng/hồ sơ)

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: Bằng 10% giá khởi điểm của tài sản, cụ thể: 1.105.451.760 đồng (Một tỷ, một trăm lẻ năm triệu, bốn trăm năm mươi mốt nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng)

c. Thời gian đóng tiền đặt trước tham gia đấu giá: Từ 08 giờ ngày 13/02/2025 đến 16 giờ 30 ngày 03/03/2025.

- Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng, số tài khoản: 7660063856 tại Ngân hàng BIDV – CN Vũng Tàu - Côn Đảo

- Tiền đặt trước được trừ vào tiền trúng đấu giá hoặc trả lại cho người tham gia đấu giá sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá nếu không trúng đấu giá với điều kiện không vi phạm Điều 7 của quy chế này.

- Số tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kèo hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua bán tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (việc xử lý tiền đặt cọc của người trúng đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan).

Điều 4. Thời gian, địa điểm, điều kiện cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

a. Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Tại chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng, số 1 lô R đường Lương Thế Vinh, phường 9, TP Vũng Tàu.

b. Điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá tài sản:

- Tổ chức, cá nhân được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành. Trừ các đối tượng không được tham gia đấu giá quy định tại Khoản 4 Điều 38, Luật đấu giá tài sản năm 2016, (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024)

- Các đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định, khi tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục sau:

+ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng phát hành)

+ Nếu là cá nhân: Bản sao y CCCD hoặc bản photo mang bản chính để đối chiếu, giấy xác nhận nơi cư trú.

+ Nếu là tổ chức: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, CCCD của người đại diện (bản sao y hoặc photo mang bản chính để đối chiếu).

X.H.Đ:
CÔN
ẤU GIÁ
THÁI BÌNH
HƯNG TÀU

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.
- Văn bản ủy quyền tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật.
- Nộp đầy đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước được quy định tại Điểm a, Điểm b Điều 3 quy chế này.

Điều 5. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

a. **Thời gian tổ chức phiên đấu giá:** Lúc 14h ngày 06/03/2025

b. **Địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Tại số 1 lô R đường Lương Thế Vinh, phường 9, TP Vũng Tàu.

Điều 6. Hình thức, phương thức đấu giá và bước giá:

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

b. **Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

c. **Bước giá:** Được áp dụng giữa các lần trả giá tối thiểu là: 10.000.000 đồng và tối đa là 100.000.000 đồng

- *Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề (Căn cứ khoản 1, Điều 5 Luật đấu giá tài sản năm 2016, (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024)*

- Tại phiên đấu giá thực hiện theo phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bút phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, hoặc hình thức đấu giá trực tuyến nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả 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 người rút lại giá đã trả và người từ chối kết quả trúng đấu giá sẽ được lập biên bản tịch thu sau khi kết thúc phiên đấu giá, khoản tiền này thuộc về đơn vị có tài sản đấu giá.

- Tại phiên đấu giá, đấu giá viên hướng dẫn cụ thể về cách thức trả giá cho người tham gia đấu giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá trước khi tiến hành phiên đấu giá

- Người tham gia đấu giá trả giá, giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả

- Dấu 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

- Đầu 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

- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44, Điều 50 và Điều 51 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024). 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 quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước

a. Các trường hợp 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 dìm 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 uỷ 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 uỷ 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 pháp luật có liên quan

b. Không được trả 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.

- 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 năm 2016, (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024)

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024)

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024)

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024)

Điều 8. Thỏa thuận khác

- Khi đến đăng ký mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tổ chức, cá nhân phải trung thực, chính xác về hồ sơ giấy tờ cung cấp cho Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng. Phải đảm bảo đúng đối tượng được mua tài sản theo quy định của pháp luật, không vi phạm vào khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, (Luật sửa đổi bổ sung năm 2024) và pháp luật khác có liên quan. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực hồ sơ giấy tờ.

- Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá đã lập các thủ tục, đăng ký mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nhưng không nộp tiền đặt trước đúng quy định coi như khách hàng không đủ điều kiện để tham dự phiên đấu giá.

- Khách hàng tham gia đấu giá phải đến đúng giờ theo thông báo đấu giá, mang theo CMTND/CCCD, giấy Ủy quyền và CMTND/CCCD của người được ủy quyền (nếu là ủy quyền).

- Mỗi đơn vị, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá được tham dự tại phiên đấu giá tối đa không quá 02 (hai) người, người cùng đơn vị được trao đổi nội bộ, không được trao đổi với tổ chức, cá nhân khác. Khách hàng tham gia đấu giá phải giữ trật tự, vệ sinh chung, không được sử dụng điện thoại di động trong hội trường đấu giá.

- Tại phiên đấu giá người điều hành phiên đấu giá có quyền tạm ngưng phiên đấu giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm sau đó tiếp tục phiên đấu giá trong các trường hợp sau:

+ Khách hàng tham gia đấu giá gây mất trật tự hoặc sử dụng điện thoại di động để trao đổi nhằm mục đích phá rối phiên đấu giá.

+ Có hành vi cầu kết để loại trừ khách hàng tham gia đấu giá khác hoặc thỏa thuận dìm giá. Người bị lập biên bản vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá.

+ Vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Khi đến tham gia đấu giá khách hàng cần mang theo giấy, bút để thực hiện việc trả giá

- Người tham gia đấu giá, phải ký nhận vào danh sách khách hàng tham gia đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng lập.

- Tiền đặt trước của khách hàng chỉ giải quyết trả lại trong thời hạn trước ngày tổ chức phiên đấu giá 01 ngày làm việc. Quá thời hạn trên, mọi trường hợp xin rút lại sẽ không được giải quyết.

- Sau khi nhận tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản thì người trúng đấu giá mua được tài sản tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

- Người mua được tài sản chịu lệ phí trước bạ sang tên, lệ phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản và các chi phí khác (nếu có) trong quá trình sang tên chuyển QSD đất, QSH tài sản.

- Chỉ cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu nộp thuế thu nhập từ hoạt động chuyển QSD đất và tài sản gắn liền trên đất, thuế sử dụng đất hàng năm, tiền điện, tiền nước (nếu có) tính đến thời điểm bàn giao tài sản.

Điều 9. Quyền lợi và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân mua được tài sản đấu giá (sau khi trúng đấu giá):

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho đơn vị có tài sản đấu giá, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

- Nhận tài sản đã mua thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được xác định trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thời gian, phương thức, địa điểm nộp tiền trúng đấu giá mua tài sản:

a. **Thời gian nộp tiền trúng đấu giá:** Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá thanh toán đủ số tiền trúng đấu giá cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (trong đó bao gồm số tiền đặt trước mà khách hàng đã nộp tại Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng khi làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá).

Số tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá đã nộp vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Thái Bình Hưng, Công ty sẽ thanh toán lại cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

b. **Phương thức thanh toán:** Bằng chuyển khoản

c. **Địa điểm thanh toán tiền mua bán tài sản:** chuyển vào số tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu mở tại Kho bạc Nhà nước thành phố Vũng Tàu, tài khoản số 3949.0.1054810.00000.

Điều 11. Thời gian, địa điểm, phương thức giao tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá

a. **Thời gian bàn giao tài sản đấu giá:** Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn phức tạp không quá 60 ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng.

b. **Địa điểm giao tài sản:** Tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 184, tờ bản đồ 26 địa chỉ số 105/118A đường Lê Lợi, phường Thắng Nhì thành phố Vũng Tàu

c. **Phương thức bàn giao tài sản đấu giá:** Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng tàu giao trực tiếp cho người mua được tài sản đấu giá có sự chứng kiến của Công ty đấu giá hợp danh thái Bình Hưng và các cơ quan hữu quan có liên quan, việc giao nhận tài sản phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia.

Điều 12. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký, mọi bổ sung, thay đổi trong quy chế này sẽ được thực hiện bằng văn bản.

Nơi nhận:

- CCTXHADS thành phố Vũng Tàu (để phối hợp)
- Niêm yết tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá;
- Niêm yết tại nơi tổ chức phiên đấu giá;
- Công Dầu giá tài sản Quốc gia;
- Khách hàng tham gia đấu giá (để thực hiện);
- Lưu hồ sơ.

GIÁM ĐỐC



Trần Lượng