

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 02 năm 2025

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(QSDD và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 16 Ngô Viết Hữu, P. Hoà Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng, Giá khởi điểm: 3.408.300.000 đồng).

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 003-02/25/HĐ-DVĐGTS ngày 17/02/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn và Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen. Nay, Công ty đấu giá hợp danh Vicen ban hành Quy chế cuộc đấu giá, cụ thể như sau:

### CHƯƠNG I

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

##### ĐIỀU 1. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá

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

Các tổ chức, cá nhân (gọi chung là người hoặc khách hàng) tham gia đấu giá thuộc mọi thành phần kinh tế không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, phải từ 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 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 phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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 qui 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 qui 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.
- 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 thì được thực hiện theo quy định tại Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (Luật sửa đổi, bổ sung năm 2024).

##### ĐIỀU 2. NGUYÊN TẮC, HÌNH THỨC VÀ PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

###### 1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Tuân thủ qui định của Pháp luật;

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan;
  - Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;
  - Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.
2. **Hình thức, phương thức đấu giá tài sản:** Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên.

## CHƯƠNG II

### THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

#### ĐIỀU 3. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, NGUỒN GỐC TÀI SẢN VÀ TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ

1. **Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất ở có diện tích đất: 100m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng 02 tầng, diện tích xây dựng: 94m<sup>2</sup>, diện tích sàn: 174m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 139, tại địa chỉ: 16 Ngô Viết Hữu, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 375533, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CTs 219542 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/5/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 19/5/2021 đứng tên ông Lê Hoàng Vũ.
  - *Hiện trạng tài sản theo Biên bản tự nguyện giao tài sản để thi hành án ngày 17/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thì: Nhà 02 tầng có thay đổi so với giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ và tài sản gắn liền với đất cụ thể: Tăng thêm 20m<sup>2</sup> diện tích sử dụng tại sân trời tầng 02 (mái lợp tôn).*
2. **Nguồn gốc tài sản và tình trạng pháp lý:**
  - Nguồn gốc: Thuộc quyền sở hữu của ông Lê Hoàng Vũ.
  - Tình trạng: Tài sản kê biên đảm bảo việc Thi hành án.

#### ĐIỀU 4. THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN VÀ NIÊM YẾT THÔNG BÁO

\* **Thông báo đấu giá tài sản được niêm yết tại các địa điểm sau:**

- Trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen, Địa chỉ: 26 An Hải Đông 1, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.
- Địa điểm trưng bày tài sản: UBND Phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
- Người có tài sản đấu giá: Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn. Địa chỉ: 02/1 Chu Cẩm Phong (Đình Gia Khánh), quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

\* **Nội dung thông báo đấu giá tài sản bao gồm:**

- **Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:** Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen, Địa chỉ: 26 An Hải Đông 1, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.
  - **Người có tài sản đấu giá:** Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn. Địa chỉ: 02/1 Chu Cẩm Phong (Đình Gia Khánh), quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
1. **Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất ở có diện tích đất: 100m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng 02 tầng, diện tích xây dựng: 94m<sup>2</sup>, diện tích sàn: 174m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 139, tại địa chỉ: 16 Ngô Viết Hữu, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 375533, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CTs 219542 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/5/2021; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 19/5/2021 đứng tên ông Lê Hoàng Vũ.



- Hiện trạng tài sản theo Biên bản tự nguyện giao tài sản để thi hành án ngày 17/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thì: Nhà 02 tầng có thay đổi so với giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỐ và tài sản gắn liền với đất cụ thể: Tăng thêm 20m<sup>2</sup> diện tích sử dụng tại sân trời tầng 02 (mái lợp tôn).

**2. Giá khởi điểm: 3.408.300.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm lẻ tám triệu ba trăm ngàn đồng).**

- Giá khởi điểm trên chưa bao gồm: Lệ phí công chứng, lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan qui định người trúng đấu giá phải chịu.

**3. Tiền mua hồ sơ: 400.000 đồng/hồ sơ.**

**4. Tiền đặt trước: 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).**

**5. Bước giá: 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).**

**6. Hình thức, phương thức đấu giá:** Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên.

**7. Thời gian mua, nộp hồ sơ, xem tài sản:**

- Từ ngày niêm yết thông báo đấu giá đến trước 17h00' ngày 17/03/2025.

**8. Thời gian, địa điểm, điều kiện cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

- Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá có đủ điều kiện qui định của Luật đấu giá, pháp luật khác có liên quan và theo quy chế cuộc đấu giá đến trực tiếp tại Công ty Đấu giá hợp danh Vicen (trong giờ hành chính các ngày làm việc) để mua hồ sơ tham gia đấu giá từ ngày niêm yết thông báo đấu giá đến trước 17h00' ngày 17/03/2025.
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá kèm CCCD (với cá nhân), Giấy ĐKKD (với tổ chức).
- Nộp tiền đặt trước theo hình thức chuyển khoản: Bắt đầu vào lúc 07h30' ngày 18/02/2025 đến trước 17h00' ngày 17/03/2025.

**9. Thời gian, địa điểm dự kiến tổ chức phiên đấu giá:** Vào lúc 08h00' ngày 20/03/2025 tại phòng đấu giá Công ty Vicen, địa chỉ: Số 62 Bùi Thị Xuân, quận Sơn Trà, Đà Nẵng.

**10. Điện thoại liên hệ: 0903.561.555**

**ĐIỀU 5. THAM KHẢO HỒ SƠ, TỔ CHỨC XEM TÀI SẢN, MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ**

**1. Tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

- Khách hàng tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký xem tài sản đấu giá (trong giờ hành chính các ngày làm việc) tại Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen. Địa chỉ: 26 An Hải Đông 1, Sơn Trà, Đà Nẵng theo thông báo đấu giá tài sản.

**2. Tổ chức xem tài sản:**

- Từ ngày niêm yết thông báo đấu giá đến trước 17h00' ngày 17/03/2025 tại 16 Ngô Viết Hữu, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- Mọi chi phí liên quan đến việc xem tài sản đấu giá do khách hàng chịu.

**3. Đăng ký mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

- Mỗi tổ chức, cá nhân đảm bảo các điều kiện theo quy định chỉ được đăng ký mua 01 (một) bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá.
- Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá, Phiếu trả giá (đối với trường hợp bỏ phiếu gián tiếp) và tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

- Các khách hàng không có nhu cầu xem tài sản đấu giá chịu mọi trách nhiệm và không khiếu nại, khiếu kiện về chất lượng tài sản đấu giá nếu mua được tài sản.

## **ĐIỀU 6. HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

### **1. Điều kiện được mời tham gia đấu giá:**

Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 1, Điều 5 của Quy chế và quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 (Luật sửa đổi, bổ sung năm 2024) cùng quy định khác của pháp luật có liên quan.

### **2. Hồ sơ được mời tham gia đấu giá bao gồm:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen.
- Bản sao Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và Giấy giới thiệu (với tổ chức).
- Bản photo CCCD/HC (với cá nhân).
- Bản photo CCCD/HC cá nhân ủy quyền của người được tổ chức mời tham gia đấu giá. Giấy ủy quyền theo đúng quy định Pháp luật (nếu có).
- Biên bản họp HĐQT/HĐQT thống nhất về việc mua tài sản đấu giá (bản chính).
- Bản gốc Phiếu thu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.
- Chứng từ nộp tiền đặt trước phải bổ sung trước ngày tổ chức phiên đấu giá.
- Trong trường hợp hồ sơ yêu cầu cung cấp bản sao mà khách hàng chỉ cung cấp bản photo thì khi nộp hồ sơ khách hàng cần mang theo bản chính để Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen đối chiếu, kiểm tra.

### **3. Điều chỉnh hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn nhận Hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.

### **4. Thẩm tra hồ sơ:**

Trong thời hạn tiếp nhận hồ sơ, Công ty căn cứ vào hồ sơ tham gia đấu giá mà người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá đã nộp để tiến hành kiểm tra, xác minh các đối tượng đăng ký đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá. Tất cả các cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng được tham gia đấu giá quy định tại Điều 1 của Quy chế này nếu thiếu bất kỳ một trong những loại giấy tờ đã quy định tại Điều 6 của Quy chế sẽ không đủ điều kiện được tham dự phiên đấu giá.

## **ĐIỀU 7. KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC**

### **1. Tiền đặt trước:**

- Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này trước khi tham dự phiên đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước là: **680.000.000 đồng** (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).
- Hình thức nộp tiền đặt trước: Bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản.
- + Tên tài khoản: **Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen.**
- + Số tài khoản: 0481001234005 tại Ngân hàng Bảo Việt, Hải Châu, Đà Nẵng
- + Số tài khoản: 2009201006020 tại Ngân hàng Agribank, CN Chợ Mới Nam Đà Nẵng.
- + Nội dung: (Họ tên người tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản 16 Ngô Viết Hữu, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.
- Các trường hợp Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen nhận được thông tin tiền vào khoản (tin nhắn SMS Banking) sau thời gian qui định sẽ không hợp lệ.



- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

## **2. Xử lý tiền đặt trước:**

- Khách hàng trúng đấu giá thì tiền đặt trước được tự động chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- Khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế đấu giá này sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

## **ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ**

### **1. Quyền của người tham gia đấu giá:**

- Được tham dự phiên đấu giá (ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản đấu giá;
- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá.
- Được từ chối tham dự phiên 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. Việc từ chối tham dự phiên đấu giá thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen trước ngày phiên đấu giá tổ chức.

### **2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:**

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Quy chế cuộc đấu giá;
- Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp đầy đủ hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản và khoản tiền đặt trước theo qui định.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ:**

### **1. Quyền của người trúng đấu giá:**

- Được yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn ký hợp đồng mua bán TSDG;
- Được nhận tài sản đấu giá;
- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán TSDG và theo quy định của Pháp luật;

### **2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

- Ký biên bản đấu giá;
- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn;
- Thanh toán đầy đủ số tiền mua tài sản trúng đấu giá (sau khi trừ đi tiền đặt trước) cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc theo quy định của Pháp luật liên quan;
- Người trúng đấu giá tự làm các thủ tục liên quan đến việc sang tên trước bạ;
- Chịu các chi phí như sau: Lệ phí trước bạ, phí công chứng hợp đồng mua bán, thuế và các chi phí khác theo qui định người trúng đấu giá phải chịu;
- Đối với Thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ việc bán tài sản, thuế nhà đất hằng năm (nếu có) do người phải thi hành án chịu;

- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật;

### **CHƯƠNG III**

### **TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ**

#### **ĐIỀU 10. NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ**

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá, người không phải là đại biểu, khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự phiên đấu giá.
- Người tham gia đấu giá được ủy quyền bằng văn bản ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.
- Người tham dự phiên đấu giá phải có mặt tại phòng đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành. Nếu đến trễ sau giờ điểm danh tổ chức phiên đấu giá thì xem như bỏ phiên đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng).
- Người tham dự phiên đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc với các cá nhân khác trong phòng đấu giá.
- Người tham dự phiên đấu giá không được hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên.
- Người tham dự phiên đấu giá không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá.
- Người tham dự phiên đấu giá không được mang theo chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá.
- Người tham dự phiên đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với đấu giá viên với bất kỳ lý do nào.
- Người tham dự phiên đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.
- Người tham dự phiên đấu giá vi phạm Nội quy, Quy chế tùy mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của Nội quy, Quy chế đấu giá và quy định của Pháp luật.

#### **ĐIỀU 11. TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH CUỘC ĐẤU GIÁ**

1. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo trình tự như sau:
  - Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham dự phiên đấu giá;
  - Đọc qui chế cuộc đấu giá;
  - Giới thiệu từng tài sản đấu giá;
  - Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;
  - Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;
  - Phát số cho người tham gia đấu giá;
  - Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham dự phiên đấu giá;
  - Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo qui định tại khoản 2, khoản 3 của Điều này.



2. Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham dự phiên đấu giá thực hiện việc trả giá. Người tham dự phiên đấu giá vòng trước thì mới tiếp tục được trả giá vòng tiếp theo;
- Người tham dự phiên đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả cộng thêm tối thiểu 01 (một) bước giá;
- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham dự phiên đấu giá trả giá và đề nghị những người tham dự phiên đấu giá khác tiếp tục trả giá;
- Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn.

## **ĐIỀU 12. BIÊN BẢN ĐẤU GIÁ**

1. Phiên đấu giá chấm dứt khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật đấu giá tài sản.
2. Diễn biến phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu, người có tài sản đấu giá, đại diện những người tham dự phiên đấu giá.
3. 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 đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
4. Biên bản được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

## **ĐIỀU 13. VI PHẠM QUY CHẾ ĐẤU GIÁ VÀ HÌNH THỨC XỬ LÝ**

1. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá và không được tiếp tục tham dự phiên đấu giá:
  - Trả giá thấp hơn giá khởi điểm.
  - Rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá.
  - Bị truất quyền tham dự phiên đấu giá do có hành vi vi phạm:
    - + 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.
    - + 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;
    - + Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên 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 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 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, nhóm tổ chức, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp

theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cùng 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. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá và không được hoàn trả lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng. Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này;
- Từ chối ký Biên bản phiên đấu giá theo qui định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá năm 2016 (Luật sửa đổi, bổ sung 2024);
- Rút lại giá đã trả theo qui định tại Điều 50 của Luật Đấu giá của Luật Đấu giá năm 2016 (Luật sửa đổi, bổ sung 2024);
- Từ chối kết quả trúng theo qui định tại Điều 51 của Luật Đấu giá năm 2016 (Luật sửa đổi, bổ sung 2024);

#### **ĐIỀU 14. RÚT LẠI GIÁ ĐÃ TRẢ**

1. Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ 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 giá của người trả giá liền kề trước đó.
2. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận qui định tại khoản 1 Điều này bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

#### **ĐIỀU 15. TỪ CHỐI KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ**

- Tại phiên đấu giá, khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận 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 trước từ chối nhận kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.
- Trong 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 người từ chối mua theo quy định tại khoản 1 Điều này sẽ thuộc về Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn;

### **CHƯƠNG IV**

#### **HỢP ĐỒNG MUA BÁN, THANH TOÁN, BÀN GIAO TÀI SẢN**

#### **ĐIỀU 16. HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ**

1. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật này thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
3. 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. 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.

4. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá phải thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định của Luật đấu giá năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024) và các quy định của pháp luật khác liên quan;
5. Trường hợp có bất kỳ vi phạm nào của các bên tham gia kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì việc xử lý những vi phạm này sẽ căn cứ vào các cam kết ràng buộc trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết và các quy định hiện hành của Bộ luật dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam cũng như quy định của Quy chế này.

#### **ĐIỀU 17. THỜI HẠN, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN TIỀN TÀI SẢN ĐẤU GIÁ**

- Người trúng đấu giá chuyển tiền mua tài sản đấu giá (sau khi trừ tiền đặt trước) vào tài khoản Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, số: 3949.0.1055141.00000 mở tại Kho bạc Nhà nước quận Ngũ hành Sơn, Đà Nẵng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

#### **ĐIỀU 18. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM, PHƯƠNG THỨC BÀN GIAO TÀI SẢN**

- Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản 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.
- Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.
- Phương thức giao tài sản: Hai bên có trách nhiệm phối hợp bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Trước khi giao tài sản, bên A phải thông báo cho người trúng đấu giá, bên B về thời gian và địa điểm cụ thể nhận tài sản.

### **CHƯƠNG V**

#### **CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

#### **ĐIỀU 19. TRÁCH NHIỆM VỀ GIÁ TRỊ, CHẤT LƯỢNG CỦA TÀI SẢN**

Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn chịu mọi trách nhiệm pháp lý trước pháp luật về quyền sở hữu, quyền được bán tài sản cũng như giá trị, chất lượng tài sản đấu giá.

#### **ĐIỀU 20. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan đến việc đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.
2. Công ty Đấu giá Hợp danh Vicen, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, khách hàng tham gia đấu giá và người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế đấu giá tài sản này./.

#### Nơi nhận:

- THA Ngũ Hành Sơn;
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Khách hàng tham gia ĐGTS;
- Lưu HS.



Giám đốc

Kiều Văn Nam