

QUY CHẾ ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

**Ban hành kèm theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08/HĐ-DV
ngày 17/6/2024 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo**

Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015, số 91/2015/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2022:

Căn cứ Luật Đầu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đầu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08/HĐ-DV ngày 17/6/2024 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo, được ký kết giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc với Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam về việc đấu giá tài sản thi hành án.

Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam ban hành quy chế đấu giá tài sản gồm các điều khoản sau:

Điều 1. Tài sản đầu giá: Quyền sử dụng đất có diện tích 384,7m² (trong đó có 300m² đất ở) cùng nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 03, tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 982445, cấp ngày 07/01/2019, đứng của ông Lê Văn Trúc, sinh năm 1963 và bà Thân Thị Tín, sinh năm 1964 cùng địa chỉ: Ấp Thạnh Sơn 3, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc.

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

Thời gian xem tài sản: Từ ngày **24/02/2025** đến ngày **28/02/2025**.

Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá, thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 03, tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Điều 3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

Thời gian bán hồ sơ: Từ ngày **13/02/2025** đến **11 giờ ngày 03/3/2025**.

Địa điểm bán hồ sơ: Tại Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam, số 102/5/2 đường Lê Hồng Phong, phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điều 4: Giá khởi điểm: 2.613.532.843đ (Hai tỷ, sáu trăm mười ba triệu, năm trăm ba mươi hai ngàn, tám trăm bốn mươi ba đồng).

Điều 5: Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước, thời hạn nộp tiền đặt trước:

Tiền mua hồ sơ: 400.000đ/hồ sơ.

Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn).



Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày **13/02/2025 đến 17 giờ ngày 03/3/2025**, nộp vào tài khoản Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam.

Trong trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, những người không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi phiên đấu giá kết thúc.

Điều 6. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký và tham gia đấu giá

Thời gian đăng ký tham gia đấu giá: Từ ngày **13/02/2025 đến 11 giờ ngày 03/3/2025**

Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Tại Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam, số 102/5/2 Lê Hồng Phong, phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam 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.

Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở giá 02 ngày.

Những người sau đây không được đăng ký 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 hành vi của mình;

b. Người làm việc trong tổ chức 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 đó;

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.

Tổ chức, đơn vị và cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước hợp lệ cho Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam.

Người tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định, nộp đầy đủ tiền đặt trước.

Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:

Nếu là cá nhân:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam);

Bản sao Căn cước công dân

Nếu là tổ chức:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam);

Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, mã số thuế;

Hợp đồng liên doanh; liên kết; chứng nhận góp vốn (nếu có);

Bản sao Căn cước công dân của người đại diện.

Mỗi đơn vị, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá, được tham dự tại phiên đấu giá tối đa không quá 02 người; không được trao đổi với tổ chức, cá nhân khác. Áo quần lịch sự, không mặc quần lửng. Phải giữ trật tự, vệ sinh chung, không được sử dụng điện thoại di động trong phòng đấu giá. Thực hiện quy định phòng chống dịch.

Điều 7: Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

Thời gian đấu giá: Lúc 14 giờ 00 ngày **06/3/2025**.

Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam, số 102/5/2 Lê Hồng Phong, phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký nhưng chỉ có một người nộp tiền đặt trước hoặc chỉ có một người trả giá thì tổ chức đấu giá theo Điều 49 Luật Đấu giá tài sản.

Trước khi mở phiên đấu giá 01 (một) ngày làm việc, người phải thi hành án được quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý phát sinh từ việc cưỡng chế, tổ chức bán đấu giá.

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

Hình thức đấu giá: Trả giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá, đấu giá viên, người điều hành phiên đấu giá áp dụng hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm, yêu cầu người tham gia đấu giá bắt đầu trả giá từ giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả giá bằng người trả giá liền kề trước đó cộng với ít nhất bước giá. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, đấu giá viên nhắc lại ba lần, rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng ba mươi giây. Sau ba lần nhắc lại, nếu không có người trả giá tiếp thì đấu giá viên công bố kết quả cho lần trả giá đó và tiếp tục mở vòng tiếp theo. Phiên bán đấu giá kết thúc khi không còn khách hàng nào yêu cầu trả giá tiếp, Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá là người có giá trả cao nhất.

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

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.



Quyền của người tham gia đấu giá:

Được cung cấp thông tin và xem tài sản đấu giá.

Được tham gia đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá này.

Trường hợp trúng đấu giá được hưởng đầy đủ các quyền lợi hợp pháp có liên quan đến tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và quy chế này.

Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

Mua hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá đúng thời gian quy định và nộp tiền đặt trước theo quy định.

Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham gia đấu giá theo thông báo. Trừ trường hợp có lý do bất khả kháng không thể có mặt tham gia phiên đấu giá.

Chấp hành đầy đủ các quy định của quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Khi đến tham gia buổi đấu giá phải xuất trình giấy Căn cước công dân và giấy ủy quyền (nếu có).

Không được sử dụng chất kích thích, không mang theo vũ khí, chất cháy, nổ; không có mùi bia, rượu.

Trường hợp trúng đấu giá phải nộp tiền trúng đấu giá theo quy định tại Biên bản đấu giá tài sản, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và sử dụng tài sản đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 10: Các trường hợp bị tước 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 phiên 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 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;

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

Điều 11. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

Bị tước quyền tham gia đấu giá theo điều 10 quy chế này;

Từ chối ký Biên bản đấu giá.

Tại phiên đấu giá, người trả giá cao nhất mà 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 đã trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người nào trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành, người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia phiên đấu giá.

Tại phiên đấu giá, khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản đấu giá mà người này từ chối mua thì người trả giá liền kề đó 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 phiên đấu giá không thành.

Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá đúng quy định.

Số tiền đặt trước quy định tại Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Trường hợp người mua được tài sản 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 đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

Điều 12. Bước giá (Mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề): Tối thiểu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) và không giới hạn tối đa

Điều 13. Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá thành:

Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền trúng đấu giá cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc (trừ số tiền đặt trước tại Công ty đấu giá hợp danh Hoàng Lam).

Phương thức thanh toán: Chuyển khoản

Địa điểm thanh toán: Thanh toán vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Điều 14. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản

Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc phải tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng.

Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.

Phương thức giao tài sản: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc giao trực tiếp cho người trúng đấu giá có sự chứng kiến của các bên có liên quan, việc giao nhận tài sản phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên.

- Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, tiền điện, nước và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) tính đến thời điểm giao tài sản cho người trúng đấu giá được trừ vào tiền bán tài sản;

Người mua được tài sản đấu giá chịu thuế trước bạ sang tên, phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng và tự làm thủ tục chuyển quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và chỉ áp dụng cho tài sản đấu giá nêu trên, mọi bổ sung, thay đổi trong nội quy này sẽ được thực hiện bằng văn bản./.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc (để phối hợp);
- Khách hàng tham gia đấu giá (để thực hiện);
- Niêm yết tại Công ty;
- Lưu: HS.



Phạm Văn Hoàng