

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
ĐẠI QUANG MINH**

ĐC: Số 8 Nguyễn Hữu Tiến, phường 8, TP. Vũng Tàu

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Vũng Tàu, ngày 10 tháng 02 năm 2025

Số: 036/QC-CT.ĐQM

**QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**  
(Đấu giá tài sản là QSD đất)

Căn cứ vào Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đấu Giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu Giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024;

Căn cứ Nghị Định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 023/2024/HĐ-DVĐG ngày 25/11/2024 và Phụ lục hợp đồng dịch vụ lần thứ hai ngày 10/02/2025 ký kết giữa Công Ty Đấu Giá Hợp Danh Đại Quang Minh với Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Thành Phố Vũng Tàu.

Quy chế này ban hành ngay sau khi ký hợp đồng và trước khi ra thông báo.

**NỘI DUNG QUY CHẾ**

**Điều 1. Danh mục tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước trả giá, tiền đăng ký đấu giá, tiền hồ sơ, tiền đặt trước và các quy định khác của công ty 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; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:**

Quyền sử dụng đất có diện tích đất 1.046,2 m<sup>2</sup>, trong đó có 360 m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 686,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 26521.11.275, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại hẻm số 1 đường Trần Xuân Độ, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT của ông Hồ Thanh Xuân.

\* Đặc điểm của nhà, đất:

+ Về đất: Quyền sử dụng đất có diện tích đất 1.046,2 m<sup>2</sup>, trong đó có 360 m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 686,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 26521.11.275, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 948562 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày

26/12/2007, đứng tên ông Hồ Thanh Xuân theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10/7/2023. (Diện tích 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 26/06/2024, trừ phần diện tích 22,7 m<sup>2</sup> hiện trạng nhà cấp 4 ký hiệu G2 có tọa độ 25,26,27,28,25), đất có tứ cận như sau:

- Hướng bắc giáp lối đi hiện hữu và thửa 242, 275, 243;
- Hướng đông giáp lối đi chung và các thửa 400, 451, 283, 397, 306, 379, 307, 310, 309;
- Hướng nam giáp thửa 328;
- Hướng tây giáp thửa 328, 276, 251.

+ Tài sản gắn liền trên đất:

- 01 nhà ở gia đình (có ký hiệu G1 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10/7/2023) diện tích xây 61,9m<sup>2</sup>, cấu trúc 01 (một) tầng gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 mái che, khu nấu ăn + nhà vệ sinh kết cấu móng, cột, ô văng bê tông cốt thép, tường xây gạch, quét vôi nền gạch ceramic, 02 bộ cửa sổ khung sắt kính, xà gồ sắt hộp, mái lợp tôn, trần thạch cao hiện không kiểm tra được tình trạng hoạt động điện nước trong nhà, 01 mái che phía trước có diện tích 61,57 m<sup>2</sup> cột khung xà gồ sắt mái lợp tôn nền bê tông xi măng, 01 công trình đang xây dựng dang dở diện tích 29,3 m<sup>2</sup> kết cấu móng đá, tường xây gạch dang dở không tô, cột sắt sàn lót tôn đổ bê tông, mái che tôn, xà gồ sắt, 01 nhà vệ sinh xây dựng dang dở diện tích 6,5 m<sup>2</sup> có tường xây gạch không tô, 01 nền móng (có ký hiệu G3) diện tích 5,9 m<sup>2</sup> kết cấu móng gạch nền bê tông.

- Cây trồng trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây bàng, 01 cây tắc, 02 cây sung, 01 cây vú sữa, 05 cây dừa, 01 cây khế.

Ngoài ra trên đất còn có một số vật kiến trúc, cây trồng ngăn ngày, cây mọc hoang không có giá trị.

\* Hiện trạng thực tế của nhà đất tại thời điểm kê biên: nhà đất được xây dựng từ lâu, không ai ở đến nay các hạng mục bên trong, ngoài đã xuống cấp, hư hỏng. Qua khảo sát cơ quan chuyên môn nhà đất kê biên nêu trên chất lượng còn lại dưới 25% giá trị sử dụng.

**Giá khởi điểm:** 10.682.158.851 đồng (Mười tỷ, sáu trăm tám mươi hai triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, tám trăm năm mươi một đồng).

**Nguồn gốc và tình trạng pháp lý tài sản:** Người phải thi hành án là ông Hồ Thanh Xuân (đồng thời là người có tài sản bảo lãnh, thế chấp cho khoản tiền vay của ông Hoàng Duy Khang). Tài sản kê biên đảm bảo thi hành án của Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Thành Phố Vũng Tàu, Địa chỉ: Số 45 Phạm Văn Dinh, phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

## **2. Tiền đặt trước; Thời gian nộp tiền đặt trước:**

**Tiền đặt trước:** 2.135.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

**Thời gian nộp tiền đặt trước:** Khách hàng nộp tiền đặt trước vào tài khoản Công ty đấu giá hợp danh Đại Quang Minh từ 08 giờ ngày 12/02/2025 đến 17 giờ ngày 04/03/2025.



**3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:** 1.000.000 đồng/bộ ( bao gồm: Phiếu đăng ký đấu giá, Phiếu thu phí mua hồ sơ, Giấy biên nhận hồ sơ)

**4. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; Thời gian 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 bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Từ 08 giờ ngày 12/02/2025 đến 17 giờ ngày 04/3/2025.

**Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Từ 08 giờ ngày 12/02/2025 đến 17 giờ ngày 04/3/2025.

**Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Khách hàng mua hồ sơ và đăng ký tại C.Ty Đấu Giá hợp danh Đại Quang Minh, số 8 Nguyễn Hữu Tiên, phường 8, Vũng Tàu.

**5. Thời gian và địa điểm đấu giá:**

Thời gian đấu giá: 14 giờ 00 ngày 07/03/2025 tại C.Ty Đấu Giá hợp danh Đại Quang Minh, số 8 Nguyễn Hữu Tiên, phường 8, Vũng Tàu

**6 Thời gian, địa điểm xem tài sản:** Khách hàng xem tài sản từ ngày 12/02/2025 đến hết ngày 04/03/2025, tại nơi có tài sản.

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

- Thời gian: từ 08 giờ ngày 12/02/2025 đến 17 giờ ngày 04/03/2025

- Địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tại Công Ty Đấu Giá Hợp Danh Đại Quang Minh, Số 8 Nguyễn Hữu Tiên, phường 8, thành phố Vũng Tàu (giờ hành chính).

- Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính được đăng ký tham gia đấu giá ngoại trừ các trường hợp được quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ban hành ngày 17/11/2016.

**8. Hình thức đấu giá:** đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá. **Phương thức đấu giá:** Là trả giá lên.

**9. Ngưng đấu giá theo yêu cầu của người có tài sản:** Trường hợp Công ty đấu giá phải ngưng đấu giá theo yêu cầu của người có tài sản. Trong trường hợp này thì người phải bồi thường cho người đăng ký đấu giá là người có tài sản đấu giá ( nếu có yêu cầu bồi thường).

**Điều 2. Đối tượng tham gia đấu giá:**

2.1- Người được tham gia đấu giá: là các tổ chức, cá nhân trong nước, có nhu cầu tham gia đấu giá đáp ứng được các điều kiện sau:

- Tự nguyện nộp đơn đăng ký vào tham gia đấu giá theo mẫu của Công ty có đóng dấu treo.
- Chấp nhận toàn bộ các quy định của Quy chế.
- Có năng lực hành vi dân sự.

2.2- Những người không được 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 hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.
- Những người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con của người đó.
- Người đã trực tiếp thực hiện việc giám định tài sản đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con của người đó.
- Những người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Người có tài sản thuê Công ty, tổ chức đấu giá.

### **Điều 3. Nguyên tắc đấu giá**

3.1- Việc bán đấu giá tài sản được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

3.2- Cuộc đấu giá được tiến hành khi có từ hai khách hàng trở lên đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá thì Công ty báo cáo bằng văn bản cho người có tài sản BĐG xem xét quyết định.

### **Điều 4. Quy định về hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

Khi đã đưa tin về thời gian xem tài sản, nhận đơn đăng ký và thời gian dự kiến tổ chức đấu giá, khách hàng có nhu cầu mua tài sản đến Công ty nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm:

#### *4.1- Đối với tổ chức kinh tế:*

- Người đại diện theo pháp luật nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành.
- Bản sao công chứng Giấy phép đăng ký kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền cấp để Công ty lưu vào hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.
- Bản phô tô Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân của người tham gia đấu giá.
- Nộp tiền hồ sơ vào tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế
- Nộp tiền đặt trước vào tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế.

#### *4.2- Đối với cá nhân:*

- Nộp đơn tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành.
- Bản phô tô Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân của người tham gia đấu giá.
- Nộp tiền hồ sơ vào tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế
- Nộp tiền đặt trước vào tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế.

Trường hợp người trực tiếp nộp đơn tham gia đấu giá không tham dự được thì thực hiện việc uỷ quyền theo quy định của pháp luật (đối với tổ chức đơn vị do người đứng đầu ký uỷ quyền; đối với cá nhân phải có xác nhận của uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú).

#### *4.3 Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:*

- Khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá chỉ được rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước khi hết hạn nhận đơn đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp này chỉ được nhận lại tiền



đặt trước, không được nhận lại tiền đăng ký đấu giá và tiền hồ sơ. Sau khi hết hạn nhận đơn đăng ký tham gia đấu giá, nếu khách hàng rút lại đăng ký tham gia đấu giá sẽ không được nhận lại tiền đặt trước, tiền đăng ký đấu giá và tiền hồ sơ.

- Khách hàng rút lại đăng ký tham gia đấu giá không có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Hồ sơ của người tham gia đấu giá phải được hoàn tất theo thời gian đã được ấn định.

### **Điều 5. Tiền đặt trước:**

5.1- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước cụ thể là:

Tiền đặt trước là: người đăng ký đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước là 2.135.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của Công ty Đấu Giá Hợp Danh Đại Quang Minh số tài khoản 8600405789 mở tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo.

5.2- Tiền đặt trước của khách hàng chỉ giải quyết trả lại trong thời hạn nhận đơn theo quy định. Quá thời hạn trên, mọi trường hợp xin rút lại sẽ không được giải quyết.

5.3- Số tiền đặt trước được xử lý như sau:

- Người trúng đấu giá 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;

- Người không trúng đấu giá được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

- Người tham gia đấu giá tự ý bỏ không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, hoặc vi phạm một trong các quy định tại điểm 9.1 Điều 9 của Quy chế thì không được nhận tiền đặt trước.

### **Điều 6. Thủ tục khai mạc cuộc đấu giá**

1- Khai mạc cuộc đấu giá: Giới thiệu các hồ sơ pháp lý về tài sản đấu giá và giới thiệu thành phần tổ chức bán đấu giá và người điều hành cuộc đấu giá.

2- Người điều hành cuộc đấu giá thực hiện nhiệm vụ: Đọc danh người tham gia đấu giá; Thông báo tài sản đấu giá, giá khởi điểm. Thông báo nội quy phòng đấu giá; Hướng dẫn cách trả giá, bước trả giá hợp lệ; Lập biên bản xử lý các vi phạm để xử lý theo quy định của pháp luật; Công bố người trúng giá và lập biên bản đấu giá theo quy định.

### **Điều 7. Nội quy phòng đấu giá**

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá;

- Không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá;

- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ truyền thông nào khác trong phòng đấu giá;

- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá;

- Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;

- Không tranh luận với hội đồng đấu giá với bất kỳ lý do nào.

### **Điều 8. Hình thức đấu giá, Phương thức đấu giá:**

8.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói. Phương thức đấu giá: Là trả giá lên.





8.2. *Bước giá*: Được áp dụng giữa các lần trả giá tối thiểu là 10.000.000 đồng ( Mười triệu đồng và tối đa là 100.000.000 đồng ( Một trăm triệu đồng)

8.3. *Giá trả hợp lệ*:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc 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 và không có người nào trả giá thêm và không thắc mắc về giá đã trả.

- Tại cuộc đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người mua được tài sản thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành.

- Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản đấu giá mà người này từ chối mua thì tài sản được bán cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua. Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc đấu giá coi như không thành và Công ty thực hiện quy trình đấu giá từ đầu.

**Điều 9. Xử lý vi phạm Quy chế**

**9.1. Không trả lại tiền đặt trước cho khách hàng nếu khách hàng vi phạm một trong các trường hợp sau đây:**

- Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản đấu giá mà người này từ chối mua, theo quy định tại Khoản 6, Điều 39 của Luật đấu giá số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 như sau:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật này;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật này.

Số tiền đặt trước của khách hàng vi phạm thuộc về người có tài sản đấu giá.

**9.2. Truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:**

- Tự ý rời khỏi phòng đấu giá;

- Không tôn trọng và tuân thủ những yêu cầu quyết định của người điều hành hoặc có hành vi cản trở, phá rối cuộc đấu giá, không chấp hành nội quy phòng đấu giá bị người điều hành nhắc nhở, cảnh cáo nhưng vẫn tiếp tục vi phạm.

Trong các trường hợp nêu trên người điều hành có quyền tạm ngưng cuộc đấu giá để lập biên bản xử lý vi phạm và mời người vi phạm rời khỏi phòng đấu giá.



**Điều 10. Điều kiện, thời gian thanh toán tiền mua tài sản đấu giá và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản.**

Ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc, Công Ty Đấu Giá Hợp Danh Đại Quang Minh có trách nhiệm hướng dẫn người mua trúng đấu giá làm thủ tục ký hợp đồng và thanh toán tiền mua tài sản.

- **Thời hạn thanh toán tiền:** thời hạn thanh toán tiền là 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người mua được tài sản đấu giá phải nộp đủ tiền mua tài sản vào tài khoản của Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Thành Phố Vũng Tàu theo hướng dẫn.

- **Thời hạn giao tài sản:** Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Thành Phố Vũng Tàu có trách nhiệm bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng, có kháng nghị tạm hoãn, tạm đình chỉ của cơ quan có thẩm quyền.

- **Thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản:** người mua trúng đấu giá tự làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản đấu giá. Nếu có nhu cầu công ty đấu giá cung cấp dịch vụ làm thủ tục thì công ty đấu giá sẽ thu phí dịch vụ .

**11. 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- Người trong Công ty, người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc bản quy chế này./.



**GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

**Lê Quang Minh**