



## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;  
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;  
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 102-2024/HĐDV-GL ngày 04/11/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 02/102-2024/HĐSĐBS-GL ngày 07/02/2025 giữa Chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum tại tỉnh Gia Lai và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku.

Công ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum uỷ quyền cho Chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum tại tỉnh Gia Lai (Chi nhánh Công ty) ban hành Quy chế cuộc đấu giá, gồm các nội dung sau:

### **Điều 1. Tài sản đấu giá**

**Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 60301070398 do UBND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/9/2004 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở mang tên ông Phạm Tấn Sỹ và bà Nguyễn Thị Trang. Diện tích theo Giấy chứng nhận: 135m<sup>2</sup> đất ở, đã được chỉnh lý diện tích thực tế sử dụng thành 141,6m<sup>2</sup> đất ở ngày 12/7/2007. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Diện tích đo đạc thực tế trùng khớp so với diện tích Giấy chứng nhận đã được cấp. Địa chỉ thửa đất: 453 Hùng Vương, tổ 4, phường Phù Đồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

#### **1.1. Đất có tứ cận như sau:**

+ Phía Đông giáp thửa số 163 và thửa số 164, có chiều dài 1,50m + 10,21m + 3,04m + 3,84m + 14,93m;  
+ Phía Tây giáp thửa đất số 161, có chiều dài 1,50m + 9,65m + 5,25m + 14,71m;  
+ Phía Nam giáp đường Hùng Vương (có chỉ giới xây dựng giao thông đường Hùng Vương 17,5m), có chiều dài 4,40m;  
+ Phía Bắc giáp đường nhựa hiện trạng (có chỉ giới xây dựng rộng 5,5m), có chiều dài 4,40m.

**1.2. Tài sản gắn liền trên đất:** (Đã được cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, bao gồm: Diện tích sử dụng: 482m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng: 148,46m<sup>2</sup>; Kết cấu nhà: Xây gạch; Số tầng: nhà cấp 2A: 5 tầng + 1 tầng lửng. Trong đó có 6,6m<sup>2</sup> đất ở do thu hẹp chỉ giới xây dựng đường Hùng Vương từ 19m giảm xuống còn 17,5m).

\* Hiện trạng thực tế: Có 02 nhà ở riêng lẻ cụ thể:

- Nhà số 01: Nhà có mặt trước giáp mặt đường Hùng Vương gồm 05 tầng + 01 tầng lửng giữa tầng 1 và 2, 01 tầng thượng và 01 lan can, nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ, nền lát gạch ceramic có hệ thống thang máy đang hoạt động, diện tích xây dựng 68,5m<sup>2</sup> (trong đó có 8m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới xây dựng giao thông đường Hùng Vương chỉ giới 17,5m<sup>2</sup>), diện tích sử dụng: 406,6m<sup>2</sup>.

+ Tầng 01 có diện tích 68,5m<sup>2</sup> (trong đó 60,5m<sup>2</sup> nằm trong chỉ giới xây dựng và 8m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới xây dựng giao thông đường Hùng Vương).

+ Tầng 02, 03, 04, 05 có tổng diện tích 61,9 x 4 = 247,6m<sup>2</sup> (trong đó 242m<sup>2</sup> nằm trong chỉ giới xây dựng và 5,6m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới xây dựng giao thông đường Hùng Vương).



- + Tầng lửng giữa tầng 01 và 02 có diện tích 39,7m<sup>2</sup>.
- + Tầng thượng có diện tích 44,7m<sup>2</sup>.
- + Lan can có diện tích 6,1m<sup>2</sup>.
- + Hệ thống cửa ở các tầng đầy đủ, hoàn thiện theo quy chuẩn.
- + Cầu thang trong nhà có tay vịn bằng gỗ, bậc thang lát đá granic.
- + Có 01 thang máy điện mã hiệu P550-C0800-60MLP-6810, tem kiểm định số seri 2310677 ngày kiểm định 09/3/2023 có hiệu lực đến ngày 09/3/2024 do Công ty cổ phần huấn luyện an toàn và kiểm định kỹ thuật III – địa chỉ: 1366/9/3 Quốc lộ 1A, khu phố 01, phường Thới An, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh kiểm định, tại thời điểm kê biên thang máy vẫn đang hoạt động bình thường.

- Nhà số 02: Nhà có mặt trước giáp đường nhựa hiện trạng gồm 04 tầng, có kết cấu khung bê tông chịu lực, tường xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ, nền lát gạch ceramic, mái lợp tôn, nhà có diện tích xây dựng 72,5m<sup>2</sup> (trong đó có 7,8m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới xây dựng giao thông đường hẻm rộng 11m) và diện tích sử dụng 184,4m<sup>2</sup>.

- + Tầng 01 có diện tích 72,5m<sup>2</sup> (trong đó 64,7m<sup>2</sup> nằm trong chỉ giới xây dựng và 7,8m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới xây dựng giao thông đường hẻm rộng 11m), gồm có 01 phòng khách, 01 phòng bếp.

- + Tầng 02 và tầng 03 có tổng diện tích  $72,7 \times 2 = 145,4\text{m}^2$  (trong đó 129,4m<sup>2</sup> nằm trong chỉ giới xây dựng và 16m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới xây dựng giao thông đường hẻm rộng 11m), gồm 04 phòng ngủ, 03 phòng vệ sinh.

- + Tầng 04 có diện tích 39,2m<sup>2</sup>, gồm 01 phòng thờ, 01 phòng vệ sinh và sân phơi.

- + Hệ thống cửa phòng các tầng đầy đủ, hoàn thiện theo quy chuẩn.

- + Cầu thang trong nhà có tay vịn bằng gỗ, bậc thang lát đá granic.

- Sân bê tông lát đá có diện tích 10,4m<sup>2</sup>.

- 01 giếng khoan đường kính phi 200mm, sâu khoảng 85m.

(Thông tin tài sản theo biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 01/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku).

**Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 032377 do UBND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/01/2007 mang tên ông Lê Văn Mã và bà Đỗ Thị Ánh đã chính lý chuyển nhượng cho ông Phạm Tân Sỹ và bà Nguyễn Thị Trang ngày 03/3/2008. Diện tích theo Giấy chứng nhận: 101m<sup>2</sup>. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất. Diện tích đo đạc thực tế là: 109,1m<sup>2</sup> (tăng 8,1m<sup>2</sup> so với diện tích Giấy chứng nhận đã được cấp). Ngoài ra, hình thể hiện trạng thửa đất khác so với Giấy chứng nhận đã được cấp, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ lân cận. Địa chỉ thửa đất: 453D Hùng Vương, tổ 4, phường Phù Đồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

### **2.1 Đất có tứ cận như sau:**

- + Phía Đông giáp thửa đất số 160, có chiều dài 10,30m + 4,11m + 0,94m + 15,71m;
- + Phía Tây giáp thửa đất số 158, có chiều dài 14,50m + 0,72m + 14,11m;
- + Phía Nam giáp đường Hùng Vương có chỉ giới xây dựng 15m, có chiều dài 4,00m;
- + Phía Bắc giáp đường nhựa hiện trạng có chỉ giới xây dựng 4m, có chiều dài 3,43m.

**2.2. Tài sản gắn liền trên đất:** (Đã được cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; bao gồm: Nhà cấp: 4C; 01 tầng; Xây gạch; diện tích: 101m<sup>2</sup>).

\* Hiện trạng thực tế:

- 01 nhà ở riêng lẻ có kết cấu móng xây đá, tường xây gạch, nền xi măng, tường trát vữa sơn nước, mái lợp tôn, không có sê nô mặt trước, nhà có diện tích 111m<sup>2</sup> (có 1,9m<sup>2</sup>



nằm trong chỉ giới giao thông đường bộ). Nhà xây dựng năm 2007.

- Hệ thống cửa:

+ Cửa trước: cửa sắt kéo dài loang có kích thước 2,7m x 3,1m = 8,37m<sup>2</sup>.

+ Cửa sau: cửa cuốn tự động có kích thước 3,3m x 3,3m = 10,89m<sup>2</sup>

- 01 giếng đào có đường kính 140cm, sâu 80m.

+ Tại thời điểm kê biên hệ thống điện nước đang hoạt động và được sử dụng bình thường.

\* **Lưu ý:** Do thửa đất có hiện trạng sử dụng về hình thể và diện tích không trùng khớp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, yêu cầu người mua trúng đấu giá tài sản phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện quyền cấp đổi theo hiện trạng sử dụng trước khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, tự thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc các thủ tục khác theo quy định.

(Thông tin tài sản theo biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku).

- **Tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá căn cứ theo các văn bản sau:**

+ Bản sao Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 49/2024/QĐST-DS ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Bản sao Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1869/QĐ-CCTHADS ngày 23/7/2024 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Bản sao Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 94/QĐ-CCTHADS ngày 05/9/2024 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Bản sao Thông báo sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 847/TB-TA ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Bản sao Các Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 01/10/2024 và vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku;

+ Bản photo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 60301070398 do UBND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/9/2004 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở mang tên ông Phạm Tấn Sỹ và bà Nguyễn Thị Trang;

+ Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 032377 do UBND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/01/2007 mang tên ông Lê Văn Mã và bà Đỗ Thị Ánh đã chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Phạm Tấn Sỹ và bà Nguyễn Thị Trang ngày 03/3/2008.

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

- Thời gian xem tài sản: Trong giờ hành chính, từ 07 giờ 15 phút ngày 05/3/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 07/3/2025.

- Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá.

\* **Lưu ý:** Chi nhánh Công ty phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản sau khi người tham gia đấu giá đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 (thông qua việc nộp hồ sơ và tiền đặt trước hợp lệ).

**Điều 3: Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá**

- Thời gian bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính, bắt đầu từ 07 giờ 15 phút ngày 12/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/3/2025.

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại Chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum tại tỉnh Gia Lai, địa chỉ: Số 34A



Cù Chính Lan, phường Diên Hồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

**Điều 4: Giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước**

**- Giá khởi điểm:**

+ **Tài sản 1: 12.013.365.220 đồng** (Bằng chữ: Mười hai tỷ, không trăm mười ba triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, hai trăm hai mươi đồng).

+ **Tài sản 2: 7.192.485.483 đồng** (Bằng chữ: Bảy tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm tám mươi ba đồng).

**\* Đấu giá riêng từng tài sản.**

**\* Lưu ý:**

- Người trúng đấu giá chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản, đồng thời có trách nhiệm nộp các khoản thuế, lệ phí liên quan theo quy định của pháp luật kể cả phí công chứng, phí đo đạc địa chính (nếu có). Bên cạnh đó còn 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.

- Trường hợp trong cùng một cuộc đấu giá mà có nhiều tài sản được đấu giá để thi hành án thì cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện việc đấu giá theo thứ tự từ tài sản có giá trị lớn nhất. Trường hợp số tiền thu được đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định thì không tiếp tục đấu giá các tài sản còn lại.

**- Tiền mua hồ sơ:**

+ Tài sản 1: 1.000.000 đồng/bộ;

+ Tài sản 2: 600.000 đồng/bộ.

**- Tiền đặt trước:**

+ Tài sản 1: 1.800.000.000 đồng;

+ Tài sản 2: 1.000.000.000 đồng.

• **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút ngày 12/02/2025 đến 23 giờ 59 phút ngày 11/3/2025.

Khách hàng có thể nộp tiền mua hồ sơ trực tiếp Chi nhánh Công ty hoặc chuyển khoản tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: **Chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum tại tỉnh Gia Lai.**

Số tài khoản: 116699457979 - Tại Ngân hàng VietinBank chi nhánh Gia Lai.

Nội dung chuyển khoản: [Nguyễn Văn A] + chuyển tiền tham gia đấu giá tài sản ...

**Ghi chú:**

- Chi nhánh Công ty không hoàn trả tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá cho khách hàng đã mua hồ sơ nhưng không nộp hồ sơ tham gia đấu giá hoặc đã nộp hồ sơ tham gia nhưng không tham dự phiên đấu giá trừ các trường hợp được quy định tại Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước đúng thời gian quy định đồng thời được hệ thống Ngân hàng “báo có” vào tài khoản Chi nhánh Công ty và nộp lại chứng từ nộp tiền (nếu có). Mọi chi phí phát sinh cho việc nộp và hoàn trả tiền đặt trước (nếu có) do người tham gia đấu giá chịu.

- Trường hợp người tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác nộp thay phải tự chịu trách nhiệm về nội dung, thời hạn nộp tiền.

**Điều 5. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

- **Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:** Trong giờ hành chính, bắt đầu từ 07 giờ 15 phút ngày 12/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 11/3/2025 tại Chi nhánh Công



ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum tại tỉnh Gia Lai, địa chỉ: Số 34A Cù Chính Lan, phường Diên Hồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

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

+ Điều kiện tham gia: Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, tiền đặt trước cho Chi nhánh Công ty và đáp ứng yêu cầu, điều kiện theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan (*Trong trường hợp không trực tiếp đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá*).

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

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu Chi nhánh Công ty phát hành);
- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá;

- Thẻ căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu/Giấy đăng ký kinh doanh nếu là tổ chức (*Bản sao có chứng thực hoặc bản phô tô kèm theo bản chính để đối chiếu*).

+ Cách thức đăng ký: Người tham gia đấu giá liên hệ Chi nhánh Công ty để mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tự chịu trách nhiệm về điều kiện tham gia đấu giá. Mọi thông tin chi tiết liên hệ số điện thoại 0915.250.274 (*trong giờ hành chính*).

**\* Lưu ý:**

+ Người tham gia đấu giá phải hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá nộp lại cho Chi nhánh Công ty và hoàn thành việc nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước trong thời gian quy định mới được xem là đăng ký hợp lệ và đủ điều kiện tham gia đấu giá.

+ Đối với hồ sơ tham gia đấu giá được nộp qua đường bưu chính thì thời gian tiếp nhận căn cứ vào dấu bưu chính.

**\* Nội quy phòng đấu giá:**

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá theo quy chế này. Trong trường hợp phiên đấu giá đang tiến hành và đã có người trả giá thì người tham gia đấu giá đến trễ sẽ không được vào phòng đấu giá với bất cứ lý do gì nếu không được sự đồng ý của đấu giá viên. Chỉ duy nhất người đủ điều kiện tham gia đấu giá hoặc 01 người đại diện hợp pháp mới được vào phòng đấu giá đồng thời phải mang theo Thẻ căn cước công dân/định danh cá nhân, Giấy ủy quyền (nếu có) để kiểm tra.

- Người tham gia đấu giá không được trao đổi với người tham gia đấu giá khác, không hút thuốc lá, không sử dụng điện thoại và các thiết bị ghi âm, ghi hình, phương tiện liên lạc khác trong phòng đấu giá, không tự ý đi lại, ra khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của đấu giá viên. Nếu người tham gia đấu giá cố tình vi phạm nội quy đấu giá và đấu giá viên nhắc nhở đến lần thứ ba thì sẽ được coi là hành vi “*Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá*” khi đó đấu giá viên có quyền truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm (*Căn cứ theo điểm c, khoản 5, Điều 9 và khoản 1 Điều 70 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024*).

**Điều 6: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá**

- Thời gian tổ chức: Bắt đầu từ **08 giờ 00 phút** ngày **14/3/2025**.

- Địa điểm tổ chức tại: Chi nhánh Công ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum - Số 34A Cù Chính Lan, phường Diên Hồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

**Điều 7: Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá**

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



- Bước giá: Tối thiểu là 10.000.000 đồng/tài sản.

*(Tùy vào tình hình và diễn biến phiên đấu giá, đấu giá viên thống nhất với người có tài sản để điều chỉnh bước giá cho phù hợp).*

**Điều 8. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá**

1. 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;

2. 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;

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

5. 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;

6. 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;

7. 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;

8. Người rút lại giá đã trả theo quy định tại Quy chế này;

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

**Điều 9. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước**

1. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu 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 Điều 8 của Quy chế này;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này;

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 15 của Quy chế này;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này.

2. Khoản tiền đặt trước quy định tại khoản 1 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá.

**Điều 10. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá**

1. 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;

2. Người làm việc trong tổ chức hành nghề 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;

3. 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;

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng



đối với loại tài sản đó.

**Điều 11. Nghĩa vụ tài chính của người đăng ký tham gia đấu giá**

1. Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Khoản tiền đặt trước được sử dụng như sau:

- Trường hợp trúng đấu giá khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Trong thời hạn **03 ngày làm việc** kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, Chi nhánh Công ty trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại Điều 39 Luật đấu giá năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 9 Quy chế này.

- Người được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định trên mà không cung cấp số tài khoản hoặc không liên hệ với Chi nhánh Công ty thì Chi nhánh Công ty không chịu trách nhiệm về việc chậm trả lại tiền đặt trước. Mọi chi phí phát sinh (nếu có) cho việc hoàn trả tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu.

**Điều 12. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc**

1. Người mua được tài sản đấu giá phải nộp số tiền còn lại vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn **không quá 30 ngày**, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định pháp luật.

2. Người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định thì mất khoản tiền đặt cọc và tiền lãi (nếu có). Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 13. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá**

1. Việc 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 được thực hiện như sau:

Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một 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 ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

2. Việc đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

**Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên**



1. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau:
  - a) Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
  - b) Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
  - c) Giới thiệu từng tài sản đấu giá;
  - d) Nhắc lại mức giá khởi điểm;
  - đ) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;
  - e) Phát số cho người tham gia đấu giá;
  - g) Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
  - h) Điều hành việc trả giá theo quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Việc trả giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:
  - a) Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
  - b) 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;
  - c) 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;
  - d) 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 mà không có người trả giá cao hơn.

**\* Quy định về giá trả hợp lệ và giá trả không hợp lệ:**

- Giá trả hợp lệ là: Giá trả của người đầu tiên phải ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng thêm bước giá, người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả (theo bước giá được thông báo);
- Giá trả không hợp lệ là: Giá trả dưới giá khởi điểm, giá trả sai bước giá theo quy định.

**Điều 15. 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, 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.

2. Người rút lại giá đã trả quy định tại khoản 1 Điều này bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

**Điều 16. Từ chối ký biên bản đấu giá, từ chối kết quả trúng đấu giá**

1. 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.

2. 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 trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

**Điều 17. Dừng phiên đấu giá**

1. Phiên đấu giá dừng trong các trường hợp sau đây:

a) Đấu giá viên dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.



b) Người có tài sản yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định sau:

- Lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá.

c) Người có tài sản yêu cầu đấu giá viên điều hành phiên đấu giá dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định sau:

- Lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, đìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định sau:

- + 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 đìm 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.

d) Các trường hợp bất khả kháng.

2. Việc dừng phiên đấu giá được lập thành biên bản và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người có tài sản đấu giá, người ghi biên bản, đại diện những người tham gia đấu giá. Trong biên bản dừng phiên đấu giá thể hiện rõ lý do dừng, thời gian dừng.

3. Trường hợp cá nhân, tổ chức có những hành vi vi phạm điểm a khoản 1 Điều này, đấu giá viên tước quyền tham gia đấu giá đối với cá nhân, tổ chức có hành vi vi phạm và không được nhận lại khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước thuộc về người có tài sản.

### **Điều 18. Hủy kết quả đấu giá tài sản**

1. Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau:

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

d) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề



đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

2. Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Bên gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 19. Các điều khoản khác**

1. Trước khi mở cuộc 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 bán đấu giá.

2. Trường hợp trong cùng một cuộc đấu giá mà có nhiều tài sản được đấu giá để thi hành án thì cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện việc đấu giá theo thứ tự từ tài sản có giá trị lớn nhất. Trường hợp số tiền thu được đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định thì không tiếp tục đấu giá các tài sản còn lại. Ngoài ra đối với trường hợp đấu giá tài sản thi hành án, người có tài sản đấu giá có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên tạm dừng, dừng, hủy bỏ cuộc đấu giá, phiên đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

3. Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại tiền hồ sơ trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá. Không hoàn trả tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

4. Trường hợp sau khi hết hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước theo Quy chế này mà địa điểm tổ chức phiên đấu giá không đáp ứng được điều kiện tổ chức thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sẽ thông báo bằng văn bản cho người tham gia đấu giá đủ điều kiện chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá được xác định trong Quy chế cuộc đấu giá.

**Điều 20. Các Phòng (ban), đơn vị trực thuộc và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm chấp hành Quy chế này.**

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vấn đề vướng mắc các bộ phận và đơn vị trực thuộc Công ty đấu giá hợp danh Gia Lai Kon Tum báo cáo đề xuất Ban Tổng Giám đốc xem xét giải quyết hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC  
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH**



*Lâm Thanh Hương*