

Lâm Đồng, ngày 10 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 09/2025/HDDV- THA ngày 05/02/2025 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ: 52 Phan Đình Phùng, P. 1, Tp. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng) ban hành Quy chế cuộc đấu giá, với các nội dung sau:

Điều 1: Nguyên tắc đấu giá

1. Tuân thủ quy định của pháp luật, bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích 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 đấu giá tài sản, đấu giá viên;

2. 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. Bên cạnh đó, người phải thi hành án còn có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết. (Theo quy định tại khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 ngày 14/11/2008).

Điều 2. Thông tin về tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô I13 Khu quy hoạch dân cư Nguyên Tử Lực – Trần Anh Tông, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (tài sản kê biên theo hiện trạng của ông Lê A Miên bà Thân Thị Nhân), cụ thể:

***Theo Giấy chứng nhận:** Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 085151 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 26/05/2022 cấp cho ông Lê A Miên cùng vợ là bà Thân Thị Nhân, số vào sổ cấp GCN: CS 03934.

Thửa đất số: 1810, tờ bản đồ số: 12 (46d).

Địa chỉ: Lô I13 Khu QH dân cư Nguyên Tử Lực – Trần Anh Tông, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Diện tích: 98,55 m².

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú: Cấp theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phạm Lan Anh, tỉnh Lâm Đồng công chứng số 4619, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2022.

***Theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất theo hiện trạng ngày 16/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt, thông tin thửa đất đo đạc hiện trạng như sau:**

Tổng diện tích đo đạc hiện trạng: 100,2 m²; trong đó có 2m² thuộc lộ giới đường quy hoạch.

Diện tích còn lại: 98,2 m²

Hiện trạng sử dụng đất: nhà ở

Số hiệu thửa đất: 6777; Tờ bản đồ số 12 (bản 2018)

Số hiệu thửa đất: một phần thửa (751, 752) - tờ số 12 (bản đồ 1996).

***Tài sản gắn liền với đất:** Nhà ở chưa được ghi nhận tài sản trên đất.

Nhà ở cấp III theo giấy phép xây dựng diện tích sàn 223,5 m² kể cả diện tích ban công diện tích xây dựng 51,55 m²; số tầng 03 tầng (01 trệt; 02 lầu và 01 áp mái).

Theo hoạ đồ đo đạc thì diện tích xây dựng mặt bằng tầng trệt là 52,6 m²; mặt bằng lầu 1: 69,8 m²; mặt bằng lầu 2: 66,63 m²; mặt bằng áp mái: 66,63 m². Tổng diện tích sàn là 255,66 m². Kết cấu: Tường xây khung cột bê tông cốt thép, nền gạch hoa (gạch men), mái ngói.

***Vị trí thửa đất kê biên:**

Phía Bắc giáp đường quy hoạch;

Phía Đông giáp đường quy hoạch;

Phía Nam giáp thửa 1811; 1807;

Phía Tây giáp thửa 1808; 1809.

Tại thời điểm kê biên thì nhà xây dựng đã ổn định ranh mốc giới và không phát sinh tranh chấp.

Ghi chú: Người mua trúng đấu giá tài sản tự chịu trách nhiệm đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

*** Hồ sơ pháp lý có liên quan đến tài sản đấu giá:**

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 085151 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 26/05/2022 cấp cho ông Lê A Miên cùng vợ là bà Thân Thị Nhẫn, số vào sổ cấp GCN: CS 03934;

- Bản án số 56/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có đặt cọc của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt;
- Bản án số 79/2024/DS-PT ngày 17/6/2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Đơn yêu cầu thi hành án của ông Cao Vũ Mạnh Đạt ngày 01/7/2024;
- Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 17/QĐ-SCBSBA ngày 03/7/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 210/QĐ-CCTHADS ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt;
- Quyết định huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2024/QĐ-BPKCTT ngày 16/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt;
- Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số 67/QĐ-CCTHADS ngày 24/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt;
- Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 23/QĐ-SCBSBA ngày 11/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 94/QĐ-CCTHADS ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt;
- Mảnh đo đạc chính lý thửa đất theo hiện trạng ngày 16/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt;
- Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 18/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 09/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt;
- Biên bản về việc thoả thuận giá tài sản kê biên ngày 09/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt;
- Biên bản thoả thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 09/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt;
- Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 05/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt về việc sửa đổi, bổ sung quyết định thi hành án;
- Công văn số 47/CV-CCTHADS ngày 05/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt về việc sửa đổi bổ sung và đề nghị ký Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản.

2. Giá khởi điểm của tài sản: 10.500.000.000 đồng (Mười tỷ năm trăm triệu đồng).

*** Ghi chú:** Người mua được tài sản bán đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế hiện hành trên giá trị tài sản bán đấu giá.

Điều 3. Thời gian, địa điểm xem tài sản;

1. Thời gian xem tài sản: Trong giờ hành chính kể từ ngày **24/02/2025** đến ngày **28/02/2025**.

2. Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản đấu giá (Lô I13 Khu QH dân cư Nguyên Tử Lực – Trần Anh Tông, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng).

Điều 4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; tiền mua hồ sơ đấu giá

1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ **08 giờ 00 phút ngày 11/02/2025** đến **17g00** ngày **11/3/2025**.

2. Địa điểm: Tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng (số 52 Phan Đình Phùng, phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng).

3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ

(Được thực hiện theo Thông tư 03/2025/TT/BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản).

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

Khoản tiền này khách hàng nộp trực tiếp ngay khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và không hoàn trả nếu khách hàng không nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

4. Hồ sơ đấu giá bao gồm:

- Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng ban hành. (bản photo)

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá. (bản photo)

- Phiếu đăng ký do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng ban hành. (bản chính)

Điều 5. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian: Từ **08 giờ 00 phút ngày 11/02/2025** đến **17g00** ngày **11/3/2025**.

2. Địa điểm: Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Tỉnh Lâm Đồng.

Điều 6. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

1.1. Những người 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 đấu giá không nhận thức, làm chủ được 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 chị 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 chị em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

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 chị em ruột của những người quy định tại điểm c khoản này.

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

e) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

1.2. Người đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Các cá nhân, tổ chức không thuộc đối tượng quy định tại mục a khoản 1 Điều này có nhu cầu tham gia đấu giá tài sản.

Đối với một số loại tài sản đặc biệt theo quy định của pháp luật phải đáp ứng một số điều kiện khác, khi đăng ký tham gia đấu giá, cá nhân, tổ chức cần phải chứng minh được bằng văn bản về việc đủ điều kiện tham gia đấu giá và mua tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng theo đúng quy định.

- Hồ sơ tham gia đấu giá bao gồm:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

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.”.

3. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước được đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm mở cuộc đấu giá, được thực hiện theo điểm b,c khoản 3 Điều này.

b) Trường hợp được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản chấp thuận đề nghị rút đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước được hoàn trả lại cho người đăng ký tham gia đấu giá.

c) Trường hợp không được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản chấp thuận đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá mà người đăng ký tham gia đấu giá vẫn không tham gia đấu giá (mà không thuộc trường hợp bất khả kháng) thì tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp thuộc về Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, tiền đặt trước không được hoàn trả lại theo khoản 2 Điều 11 Quy chế này.

4. Các cam kết khi đăng ký tham gia đấu giá:

a) Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản, thực trạng... của tài sản đưa ra đấu giá. Người có tài sản và tổ chức đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với trường hợp cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

b) Chi phí phát sinh từ việc đăng ký tham gia đấu giá và chi phí từ thu nộp kiểm đếm, chuyển khoản tiền đặt trước sẽ do người đăng ký tham gia đấu giá chi trả, cam kết không khiếu nại gì về lãi suất phát sinh và các chi phí này trong trường hợp cuộc đấu giá bị cơ quan có thẩm quyền yêu cầu tạm ngưng, đình chỉ hay không được tổ chức do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật có quy định khác.

c) Người trúng đấu giá tự thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật đối với tài sản đã trúng đấu giá.

Điều 7. Tiền đặt trước để tham gia đấu giá

1. Khoản tiền đặt trước: 10% giá khởi điểm của tài sản.

Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 11/02/2025 đến 17g00 ngày 11/3/2025.

Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước ngoài thời hạn nói trên là vi phạm Quy chế cuộc đấu giá, tiền mua hồ sơ không được hoàn trả lại và khách hàng không được tham dự cuộc đấu giá.

Khoản tiền đặt trước mà khách hàng đã nộp nhưng không trúng đấu giá sẽ được Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng hoàn trả lại đầy đủ trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc.

2. Phương thức nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản:

Tên tài khoản: Trung Tâm Dịch Vụ Đấu Giá Tài Sản tỉnh Lâm Đồng

Số tài khoản: 6410601946

Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN- CN Lâm Đồng (BIDV).

Nội dung: (Tên tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản kê biên của ông Lê A Miên cùng vợ là bà Thân Thị Nhân.

Điều 8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 14h00 ngày 14/3/2025.

2. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại trụ Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng (Số 52 Phan Đình Phùng, phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng).

Điều 9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói.

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Bước giá: **50.000.000 đồng** cho một lần trả giá (*Năm mươi triệu đồng*).

Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo trình tự sau đây:

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 trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

đ) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;

e) Phát số cho người tham gia đấu giá;

g) Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

h) Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định.

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

Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

Người tham gia 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;

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;

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 mà không có người trả giá cao hơn.

Điều 10. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá khi thực hiện một trong các hành vi sau đây:

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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

2. 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;

3. 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 đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

6. 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;

7. 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;

8. 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;

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

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

1. Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm bắt đầu cuộc đấu giá.
- Cuộc đấu giá không đủ điều kiện để tổ chức theo quy định.
- Các cá nhân, tổ chức không trúng đấu giá.
- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia 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.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng hoàn trả khoản tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

2. Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không tham gia cuộc 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 Điều 10 của Quy chế này;

- 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.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 12 Quy chế này.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 13 quy chế này.

Điều 12. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận

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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó

Điều 13. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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 14. Xử lý khoản tiền đặt trước khi kết thúc cuộc đấu giá

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại khoản 6 Điều 39 của Luật đấu giá (bao gồm cả khoản tiền lãi phát sinh – nếu có) cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

2. Việc quản lý, sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại được thực hiện theo quy định về cơ chế tài chính áp dụng cho người có tài sản đấu giá.

3. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Khoản tiền đặt cọc này sẽ được trừ vào tổng số tiền mua tài sản đấu giá.

Điều 15. Hủy kết quả đấu giá

Theo quy định tại Điều 72 VBHN Luật Đấu giá tài sản số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024, kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

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 VBHN Luật Đấu giá tài sản số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024.

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 VBHN Luật Đấu giá tài sản số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024.

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 VBHN Luật Đấu giá tài sản số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 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

Điều 16: Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có nghĩa vụ sau đây:

a) Tổ chức việc đấu giá đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

b) Phối hợp với người có tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có).

c) Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

d) Thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

đ) Trả lại tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi phát sinh (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá cho người tham gia đấu giá (không vi phạm quy chế phiên đấu giá).

e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Người tham gia đấu giá có nghĩa vụ sau đây:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu đúng sự thật khi đăng ký tham gia đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, tài liệu này.

b) Trực tiếp tham gia cuộc đấu giá đúng thời gian, địa điểm đã được quy định, trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

c) Tuân thủ quy định tại Quy chế này và các quy định khác của pháp luật khi tham gia đấu giá, trả giá tại phiên đấu giá.

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

* Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Người trúng đấu giá tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ, thuế giá trị gia tăng (nếu có) trên giá trị tài sản đã trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản đã trúng đấu giá theo quy định hiện hành của Nhà nước.

d) Việc đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu (nếu có) đối với tài sản đã trúng đấu giá và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi đăng ký quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký (nếu có) thuộc trách nhiệm của người mua tài sản đấu giá.

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

4. Người có tài sản đấu giá có nghĩa vụ sau đây:

a) Chịu trách nhiệm toàn diện về tính pháp lý của tài sản được đưa ra đấu giá.

b) Phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá.

c) Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong trường hợp người có tài sản tham gia vào quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá.

d) Ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

đ) Bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành.

e) Xuất hóa đơn bán tài sản đấu giá (nếu cần theo quy định của pháp luật).

g). Việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản đấu giá như: Thuế thu nhập cá nhân/Thuế thu nhập doanh nghiệp; tiền sử dụng đất và các chi phí hợp lý khác theo quy định hiện hành (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho mua tài sản đấu giá thuộc trách nhiệm của người phải thi hành án. Cơ quan Thi hành án dân sự sẽ sử dụng nguồn từ số tiền bán tài sản đấu giá để thực hiện thay cho người phải thi hành án các nghĩa vụ tài chính nêu trên.

k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán tiền trúng đấu giá, bàn giao tài sản:

1. Thời hạn thanh toán: Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp số tiền còn lại (sau khi trừ số tiền đặt trước) vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. *(theo quy định tại Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 của Chính phủ Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ).*

- Trường hợp người trúng đấu giá từ chối mua tài sản hoặc không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng thời hạn nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá thì số tiền đặt cọc của người trúng đấu giá không được hoàn trả lại mà sẽ được Cơ quan Thi hành án dân sự quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành của pháp luật. Khoản tiền đã thanh toán (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Phương thức thanh toán

Người mua được tài sản bán đấu giá nộp số tiền còn lại vào số tài khoản: 3949.0.1078623.00000 – Tại: KBNN tỉnh Lâm Đồng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

3. Bàn giao tài sản đấu giá:

a) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá 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. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. *(theo quy định tại Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 của Chính phủ Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ).*

- Trường hợp phải áp dụng biện pháp cưỡng chế để giao tài sản sẽ thực hiện theo pháp luật về thi hành án dân sự.

b) Phương thức bàn giao: Việc bàn giao tài sản được thực hiện tại nơi có tài sản giữa Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt và các cá nhân, tổ chức có liên quan (nếu có) với người mua tài sản đấu giá.

c) Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt có trách nhiệm cung cấp hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho người mua tài sản đấu giá để người mua tài sản đấu giá thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản (nếu có).

d) Trường hợp Cơ quan Thi hành án dân sự vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản thì các bên sẽ cùng thương lượng để giải quyết, nếu không thể thương lượng thì người mua tài sản đấu giá có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Các quy định khác trong phiên đấu giá

a. 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 chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

b. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng tổ chức đấu giá tài sản theo hiện trạng trong Biên bản kê biên của Cơ quan Thi hành án dân sự và không chịu trách nhiệm về tài sản đấu giá trừ trường hợp Trung tâm không thông báo đầy đủ thông tin tài sản đấu giá theo hồ sơ được cung cấp.

c. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm trong thông báo, niêm yết công khai tài sản đấu giá và mang theo CCCD hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá. Ngồi đúng vị trí sắp xếp, không đi lại trong phòng đấu giá. Sau khi cuộc đấu giá đã khai mạc và đã có người trả giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng đấu giá.

Người tham gia đấu giá khi đến tham dự đấu giá với trang phục lịch sự, giữ gìn trật tự chung theo sự điều hành của Đấu giá viên.

Người tham gia đấu giá không được trao đổi với khách hàng khác trong phòng đấu giá. Không hút thuốc, tắt âm điện thoại trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá hoặc liên kết, thông đồng dìm giá tài sản giữa những tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trong quá trình đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Không được mang theo vũ khí, vật liệu cháy nổ, hoá chất độc hại và các loại khác trái quy định pháp luật đến khu vực tổ chức đấu giá.

Không say rượu bia và các chất kích thích khác.

Người tham gia đấu giá và khách mời chứng kiến đấu giá không được chụp hình quay phim trong phòng đấu giá.

Không tranh luận với Đấu giá viên, người có tài sản, khách mời chứng kiến cuộc đấu giá những trường hợp ngoài phạm vi của tài sản đấu giá.

Mọi ý kiến khiếu nại, thắc mắc của người đăng ký đấu giá phải được trình bày tại buổi đấu giá trước khi cuộc đấu giá diễn ra. Trung tâm không giải đáp, giải quyết đối với các thắc mắc, khiếu nại được trình bày khi bắt đầu cuộc đấu giá. Trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc buổi đấu giá tổ chức, cá nhân nêu có khiếu nại, tố cáo phải làm đơn gửi Trung tâm hoặc các cơ quan liên quan để được xem xét, giải quyết theo quy định hiện hành. Việc giải quyết các khiếu nại, tố cáo liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện cuộc đấu giá được thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 19. Tổ chức thực hiện

Tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá, các cá nhân đơn vị có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

Quy chế này được đính kèm niêm yết việc đấu giá tài sản và được niêm yết công khai tại trụ sở của tổ chức đấu giá, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức cuộc đấu giá và UBND cấp phường, xã nơi có tài sản tọa lạc.

Những nội dung chưa được quy định tại Quy chế này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành./.

GIÁM ĐỐC

Dương Văn Tám