|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY ĐẤU GIÁ**  **HỢP DANH ĐÔNG BẮC**  Số: 01-40/QC-CTĐGHDĐB | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  Lạng Sơn, ngày 18 tháng 02 năm 2025 |

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;*

*Căn cứ Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài san theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016;*

*Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 40/2024/HĐDVĐGTS - CCTHADS - TP ngày 11/12/2024 và các phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ký giữa Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn và Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.*

Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc ban hành quy chế cuộc đấu giá tổ chức hồi 10 giờ 00 phút ngày 13/03/2025 như sau:

**Điều 1. Tài sản đấu giá:**

**1.Tài sản đấu giá:**Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 886561 (vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 03416) ngày 01/8/2018 của UBND thành phố Lạng Sơn cấp cho ông Đỗ Văn Sáng và bà Trương Ngọc Phượng.

**Thông tin thửa đất:**

- Thửa đất số: 85

- Tờ bản đồ số: 21

- Địa chỉ thửa đất: Khối 8, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Diện tích theo GCN: 133m2.

- Diện tích kê biên theo hiện trạng sử dụng đất: 123,8m2

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Vị trí tiếp giáp:

+ Phía Bắc tiếp giáp thửa đất số 75

+ Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 238

+ Phía Nam tiếp giáp thửa đất số 89

+ Phía Tây tiếp giáp thửa đất số 78 và 84

- Ghi chú: Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Lạng Sơn đến năm 2030 được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 thì thửa đất có 133m2 thuộc quy hoạch đất khu vui chơi giải trí công cộng.

**Hiện trạng:** Trên đất có công trình xây dựng.

**Tài sản gắn liền với đất**

Có một ngôi nhà 03 tầng được xây dựng năm 2018, diện tích xây dựng 113,6m2; diện tích sàn xây dựng: 340,8m2, chiều cao trung bình <3,9m, nhà cấp hạng 3 loại 2. Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng, kết cấu dầm sàn được đổ bê tông cốt thép, tường được xây gạch dày 220.

Tầng 01:cửa đi hai lớp, lớp ngoài được lắp đặt cửa cuốn, lớp trong được lắp đặt cửa gỗ đặc có khuôn cửa gỗ đơn, cửa bếp, cửa sổ, cửa nhà vệ sinh được lắp đặt cửa nhôm kính, nền được lát gạch men, tường được ốp gạch men, trần được đóng thạch cao, cầu thang được ốp đá tự nhiên, lan can cầu thang được làm bằng gỗ, tầng 01 có 02 phòng ngủ.

Tầng 02+03: nền được nát gạch men, hệ thống cửa buồng được làm bằng gỗ có khuôn cửa gỗ đơn, cửa sổ , cửa nhà vệ sinh được lắp đặt cửa nhôm kính, mái được lợp tôn thường, khung mái được hàn bằng sắt. Tầng 02 có 04 phòng ngủ, tầng 03 có 03 phòng ngủ.

Hệ thống kỹ thuật như điện và cấp thoát nước vẫn đang sử dụng bình thường.

Sân được lát gạch đỏ có diện tích 10,2m2

Mái sân đượclợp kính, khung mái được hàn bằng sắt có diện 10,2m2

Tường rào xây gạch códiện tích xây dựng: 1,5m2

Tường rào quây tôn códiện tích 2,4m2

Tường rào được quây bằng tấm nhựa códiện tích xây dựng: 6m2

(Chi tiết tài sản có trong Biên bản về việc kê biên xử lý tài sản vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 19/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn và Chứng thư thẩm định giá số: 110/2024/255ngày 02/12/2024 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Doanh Nghiệp).

**Lưu ý:** Tài sản được bán theo hình thức “có sao bán vậy”, bàn giao cho người mua theo hiện trạng thực tế. Khách hàng có trách nhiệm xem xét về hiện trạng, tình trạng, hồ sơ pháp lý, chất lượng của tài sản trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

Ngôi nhà 03 tầng được xây dựng năm 2018 nhà cấp hạng 3 loại 2 (Chưa ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Trường hợp mà phải đăng ký quyền sở hữu, hoặc người trúng đấu giá có nhu cầu đăng ký quyền sở hữu thì người trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký theo quy định. Các chi phí phát sinh do khách hàng trúng đấu giá chịu

- Cá nhân, tổ chức có yêu cầu và được tổ chức đấu giá tài sản cung cấp dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá thì phải trả chi phí dịch vụ cho tổ chức đấu giá tài sản theo thỏa thuận giữa các bên (Điều 67 Luật đấu giá tài sản 2016).

**2. Giá khởi điểm của tài sản**: 3.920.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm hai mươi triệu đồng)

Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các nghĩa vụ tài chính về tài sản theo quy định của pháp luật như: Các chi phí liên quan đến việc đi xem tài sản, chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản, phí đăng ký,nghĩa vụ nộp các loại thuế (thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân), phí, phí thuế khác ... (nếu có) khi thực hiện mua tài sản, các chi phí này do người trúng đấu giá chịu

**3.Tiền đặt trước:** 300.000.000 đồng/01hồ sơ(Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng chẵn trên một hồ sơ)

Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 luật đấu giá tài sản năm 2016 thì khoản tiền đặt trước thuộc về đơn vị có tài sản đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

**4.Bước giá:** 50.000.000 đồng(Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng)

**5.Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản**: Là tài sản đã có Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05/QĐ - CCTHADS ngày 28/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng .

**Điều 2. Xem tài sản đấu giá, bán hồ sơ tham gia đấu giá và đăng kí tham gia đấu giá**

**1.Xem tài sản đấu giá**

a.Thời gian: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc phối hợp với Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản và giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, các liệu liên quan tới cuộc đấu giá liên tục từ ngày 18/02/2025 đến ngày 10/03/2025 theo sự hướng dẫn của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn. Người đăng ký tham gia đấu giá có nhu cầu đi xem tài sản đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

b.Địa điểm:

- Thửa đất số: 85

- Tờ bản đồ số: 21

- Địa chỉ thửa đất: Khối 8, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

**2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá , tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

a.Thời gian: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá liên tục từ 00 giờ 00 phút ngày 18/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/03/2025 trong giờ hành chính.

b. Địa điểm: Khách hàng mua hồ sơ và nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm sau: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc. Địa chỉ: Tầng 2, số 38 đường Lê Lợi, khối 11, phường Vĩnh Trại, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 500.000 đồng/01 hồ sơ (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ)

**3.Thời gian nộp tiền đặt trước**: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước từ 00 giờ 00 phút ngày 18/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/03/2025 trong giờ hành chính.

Khách hàng nộp tiền bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

Số tài khoản 110601356555 mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Lạng Sơn.

Số tài khoản 3511235566 mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Lạng Sơn.

Tài khoản số: 8400868838868 mở tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn.

Ghi nội dung nộp tiền như sau: Họ và tên người nộp tiền...nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo thông báo số 01-40/TB – CTĐGHDĐB ngày 18/02/2025 của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

**4. Đối tượng được tham gia đấu giá, Đối tượng không được tham gia đấu giá, Cách thức đăng ký tham gia đấu giá.**

**4.1 Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá**: Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Người đăng ký tham gia đấu giá có đủ năng lực tài chính, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá, mỗi hộ gia đình chỉ được một cá nhân đăng ký tham gia đấu giá.

Đăng ký tham gia đấu giá theo đúng thời hạn được Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc thông báo*.* Cam kết chấp nhận mua tài sản như đã được xem tài sản hoặc chưa được xem tài sản và không có khiếu nại, khiếu kiện gì về tài sản đã đăng ký tham gia đấu giá.

**4.2 Đối tượng 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, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm việc trong tổ chức 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 cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

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

- Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**4.3 Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

- Người tham gia đấu giá đến các địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá nhận Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc phát hành trong thời hạn thông báo.

- Bản sao chứng thực CCCD còn được lưu hành theo quy định của pháp luật.

- Bản sao Giấp phép đăng ký kinh doanh *(nếu là tổ chức).* Bản sao chứng thực Căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật đối với tổ chức còn được lưu hành theo quy định của pháp luật ( trường hợp ủy quyền);

- Đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định. Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản được hoàn 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 tiền hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định, những trường hợp không nộp thì không đủ điều kiện để tham gia đấu giá.

-Người tham gia đấu giá cam kết thực hiện đầy đủ những quy định tại Quy chế đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc ban hành. Chấp nhận mua tài sản như đã được xem tài sản hoặc chưa được xem tài sản và không có khiếu nại gì về tài sản đã đăng ký tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền (có Giấy ủy quyền hợp pháp theo quy định của pháp luật) cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá và nộp Giấy ủy quyền cho Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc trong giờ hành chính trước ngày tổ chức buổi đấu giá.

**Điều 3. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá**

Thời gian: 10 giờ 00 phút ngày 13/03/2025

Địa điểm: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc, địa chỉ: Tầng 2, số 38 đường Lê Lợi, khối 11, phường Vĩnh Trại, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

(Trước ngày tổ chức đấu giá 01 (một) 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 đấu giá (Việc bán đấu giá tài sản sẽ chấm dứt, người đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả lại tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá).

Việc thực hiện đấu giá tài sản sẽ tạm dừng hoặc tạm hoãn khi có văn bản của Chi cục thi hành án dân thành phố Lạng Sơn.

**Điều 4. Hình thức đấu giá, trình tự thực hiện cuộc đấu giá, cách thức thực hiện việc trả giá.**

1.Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, theo phương thức trả giá lên công khai giá khởi điểm tài sản.

2. Trình tự thực hiện cuộc đấu giá

- Đấu giá viên 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;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu từng tài sản đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

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

- Phát số cho người tham gia đấu giá;

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

3. Cách thức thực hiện việc trả giá

- 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 (tối thiểu một bước giá);

- 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 (Mỗi lần cách nhau khoảng 30 giây).

- Trường hợp có nhiều người tham gia đấu giá ra hiệu trả giá cùng lúc, Đấu giá viên có quyền được lựa chọn người nào trả giá trước.

**Điều 5. 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 gia cuộc đấu giá;

2. 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 dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;

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

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

5. Không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá đúng thời gian quy định mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; không có giấy ủy quyền cho người khác tham gia thay;

6. Trả giá thấp hơn giá khởi điểm, không nộp phiếu trả giá khi đã được phát phiếu, nộp phiếu trắng(không trả giá);

7. Người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá tại cuộc đấu giá;

8. Không chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên;

9. Trả giá bằng phiếu không phải của mình;

10.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;

11. 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;

12. 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.

13. Có hành vi vi phạm quy chế cuộc đấu giá khác mà đấu giá viên xét thấy cần phải truất quyền tham gia đấu giá của người đó hoặc có hành vi vi phạm thuộc trường hợp mà pháp luật quy định phải truất quyền tham gia đấu giá.

**Điều 6**. **Thẩm quyền của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá**

1.Truất quyền tham dự cuộc đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điều 5 Quy chế này.

2.Tạm ngưng hoặc dừng cuộc đấu giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm Quy chế cuộc đấu giá trong các trường hợp sau:

- Người tham gia đấu giá gây rối, mất trật tự hoặc sử dụng điện thoại di động để trao đổi nhằm mục đích phá dối cuộc đấu giá;

- Có hành vi cấu kết để loại trừ người tham gia đấu giá khác hoặc thỏa thuận thông đồng dìm giá.

3. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng.

**Điều 7. Xử lý khoản tiền đặt trước**

1.Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Công ty sẽ trả lại tiền đặt trước của khách hàng không trúng đấu giá (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi cuộc đấu giá kết thúc. Số tiền nêu trên không có lãi suất. Khách hàng nhận lại tiền đặt trước bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ( phí chuyển khoản khách hàng chịu)

Địa điểm nhận lại tiền đặt trước bằng tiền mặt: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc; Địa chỉ: Tầng 2, số 38 đường Lê Lợi, khối 11, phường Vĩnh Trại, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Trường hợp khách hàng được trả lại tiền đặt trước nhưng không đến nhận lại tiền đặt trước theo thời gian nêu trên thì phải liên hệ với Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc để được trả vào ngày khác.

3. Các trường hợp không hoàn trả khoản tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; không có giấy ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thay;

- Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 luật đấu giá tài sản năm 2016;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Khoản Điều 51 luật đấu giá tài sản năm 2016.

Các trường hợp không trả lại tiền đặt trước theo quy định tại điều này thì khoản tiền đặt trước thuộc về đơn vị có tài sản đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn (Khoản 8 điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016)

**Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.**

**1.Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.**

- Được tham gia cuộc đấu giá tài sản khi được xác định là khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Đơn vị tổ chức đấu giá ban hành trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tuân thủ mọi quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá phải tự tìm hiểu thông tin liên quan đến tài sản đấu giá; phải đi xem xét thực tế tài sản để hiểu rõ về thực trạng tình hình tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá khi đã tham gia đấu giá coi như chấp nhận mua tài sản theo hiện trạng thực tế, không được khiếu nại, khiếu kiện về hiện trạng tài sản đấu giá.

**2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

**2.1 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 hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản 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.

**2.2 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) Phối hợp với đơn vị có tài sản đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định của phấp luật.

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

**Điều 10. Nội quy phòng đấu giá.**

- Chỉ những khách hàng có tên trong danh sách tham gia đấu giá đủ điều kiện mới được tham gia cuộc đấu giá; Khách hàng xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc hộ chiếu bản chính khi điểm danh kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá.

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

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

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

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

- Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên;

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

Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (Nếu không được phép của người điều hành cuộc đấu giá).

**Điều 9. Xử lý các tình huống cuộc đấu giá**

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. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Từ chối trúng đấu giá

a. Trong cuộc đấu giá, khi người điều hành đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối, thì tài sản được ưu tiên cho người trả giá liền kề trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá. Giá trúng đấu giá là giá mà người trả giá liền kề đã trả (không cộng thêm khoản tiền đặt trước);

b. Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp, trong trường hợp có người từ chối trúng đấu giá nêu tại điểm a khoản này mà có từ hai người trở lên trả giá liền kề bằng nhau thì người điều hành đấu giá tổ chức cho đấu giá tiếp giữa hai người đó hoặc tổ chức rút thăm để chọn ra người trúng đấu giá (nếu hai người trả giá bằng nhau đó không đồng ý đấu giá tiếp).

c. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá, hoặc trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá được xem là không thành;

**Điều 10. Trách nhiệm của Đơn vị có tài sản.**

- Kiểm tra, giám sát Đơn vị tổ chức đấu giá về việc tổ chức đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật.

- Cam kết tài sản đấu giá là tài sản của Đơn vị có tài sản được phép đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm đấu giá, tài sản không cầm cố thế chấp, cho tặng, mua bán, cho thuê với bất kỳ tổ chức hoặc các nhân nào khác, không có tranh chấp về tài sản với đơn vị, các nhân khác.

- Phối hợp với Đơn vị tổ chức đấu giá tổ chức cho khách hàng tham quan xem xét hiện trạng tài sản theo kế hoạch của Đơn vị tổ chức đấu giá đề ra.

- Bảo quản tài sản đấu giá theo đúng hiện trạng mà khách hàng đã xem xét cho đến khi bàn giao xong cho người mua được tài sản.

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người mua được tài sản.

- Bàn giao đầy đủ giấy tờ cho người mua được tài sản đảm bảo có thể đi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Cung cấp hoá đơn bán hàng cho người mua được tài sản(nếu có).

**Điều 11. Trách nhiệm của Đơn vị tổ chức bán đấu giá**

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế này.

- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành luật và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Điều 12. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá.**

- Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Đơn vị tổ chức đấu giá không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.

- Đơn vị có tài sản chỉ chịu trách nhiệm bảo quản, bàn giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đúng hiện trạng cho khách hàng xem xét; giải thích rõ cho khách hàng về giá trị, chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định khác của pháp luật đối với tài sản đấu giá và có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.

**Điều 13. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá.**

**1.Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

Người trúng đấu giá thanh toán toàn bộ số tiền mua tài sản (Sau khi đã trừ đi khoản tiền đặt trước) trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành.

Người trúng đấu giá nộp tiền vào số tài khoản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn. Số tài khoản **3949.0.1054411.00000** mở tại kho bạc nhà nước tỉnh Lạng Sơn.

Nếu người trúng đấu giá không thực hiện đúng thời hạn nộp tiền mua tài sản thì coi như từ chối mua tài sản, vi phạm quy chế cuộc đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định.

**2.Phương thức thanh toán:** Chuyển khoản

**Điều 14. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản:**

Kết quả đấu giả tài sản bị hủy trong trường hợp sau đây:

- Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản bán đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết 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;

- 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 tài sản.

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản.

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức 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.

- Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản.

**Điều 15. Các quy định khác**

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản nếu các bên thỏa thuận trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Trường hợp người tham gia đấu giá mua được tài sản bán đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; nếu không mua được tài sản, thì khoản tiềnđặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận và niêm yết****:*   * Niêm yết theo quy định; * Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc; * Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn; * Cục thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn; * Người đăng ký tham gia đấu giá; * Ủy ban nhân dân phường Tam Thanh; * Cổng đấu giá tài sản quốc gia; * Lưu hồ sơ ./ . | **GIÁM ĐỐC**  **Lê Văn Ngọc** |