

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Đấu giá tài sản kê biên thi hành án là Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: 214, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: tại thôn Hạ Thanh 2 (nay đổi thành Thôn Hòa Hạ) xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 899192 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 14/10/20216)

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 01/QĐ- ĐGHT ngày 02/01/2025 của Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận)

### CHƯƠNG I

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

##### **Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:**

**1. Phạm vi áp dụng:** Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá tài sản kê biên thi hành án là Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: 214, tờ bản đồ số: 13 có địa chỉ tại thôn Hạ Thanh 2 (nay đổi thành Thôn Hòa Hạ) xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam ( Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 899192 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 14/10/20216)

##### **2. Đối tượng áp dụng:**

a. Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận, Đấu giá viên, thành viên tổ giúp việc cuộc đấu giá.

b. Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá (gọi chung là khách hàng tham gia đấu giá)

c. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan tại cuộc đấu giá .

##### **Điều 2. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá tài sản:**

1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Hộ gia đình, cá nhân không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, có đủ năng lực hành vi dân sự và có đủ năng lực về tài chính để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá.

2. Đối tượng không được phép đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản:

a. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức làm chủ 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 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.

c. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

d. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại Điểm c khoản này.

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

**Điều 3: Nội quy phòng đấu giá:**

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá đúng thời gian quy định, nếu đến trễ quá 15 phút thì xem như bỏ cuộc và không được vào phòng tổ chức đấu giá

2. Mỗi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chỉ được cử một người đại diện vào phòng tham gia đấu giá. Người trực tiếp tham gia đấu giá phải từ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, phải mang theo thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu

3. Tất cả mọi người có liên quan đến tham gia cuộc đấu giá, khi vào phòng đấu giá phải có trang phục gọn gàng, lịch sự, không mang theo vũ khí, chất nổ, chất độc hại, không sử dụng các chất kích thích, không hút thuốc lá, không có hành vi cản trở, gây rối, phải giữ gìn an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường trong và ngoài phòng đấu giá. Đối với khách hàng tham gia đấu giá phải xuất trình giấy tờ tùy thân và giấy ủy quyền ( bản chính), người được ủy quyền cho Tổ giúp việc kiểm tra, đối chiếu giấy tờ tùy thân.

4. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá để lộ thông tin, liên lạc; không trao đổi, bàn bạc với những cá nhân khác cùng tham gia cuộc đấu giá.

5. Ngồi đúng vị trí đã được sắp xếp, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của người điều hành cuộc đấu giá.

**CHƯƠNG II  
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 4. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và hồ sơ pháp lý của tài sản:**

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: 214, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: tại thôn Hạ Thanh 2 (nay đổi thành Thôn Hòa Hạ) xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam ( Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 899192 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 14/10/20216) cụ thể như sau:

<i>Stt</i>	<i>Tên tài sản</i>
	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: 214, tờ bản đồ số: 13 có địa chỉ tại thôn Hạ Thanh 2 (nay đổi thành Thôn Hòa Hạ) xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam
<b>I</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>
1	Đất ở tại nông thôn
2	Đất trồng cây lâu năm
<b>II</b>	<b>Công trình xây dựng trên đất</b>
1	Nhà trên: Nhà trệt cấp IV, nền lát gạch men, tường xây gạch có gia trát, trụ gỗ, vì kèo gỗ, mái lợp tôn, xà gỗ sắt
2	Nhà dưới: Nhà trệt cấp IV, nền xi măng, tường xây gạch có gia trát, mái lợp tôn, xà gỗ sắt
3	Nhà bếp: Nền xi măng, tường xây gạch không tô trát, chiều cao đuôi mái 1,8m, chiều cao đỉnh mái 2,6m, mái lợp fibro xi măng
4	Nhà tắm ( phía trước): Nền lát gạch men, tường xây gạch cao 1,85m, mặt trong ốp gạch men cao 1,25m, mái lợp fibro xi măng
5	Nhà vệ sinh ( phía sau): Nền lát gạch men, tường xây gạch, trần bằng đan BTCT

6	<i>Chuông heo: Nền xi măng, tường + vách ngăn xây gạch lửng cao 0,65m, mái lợp tôn, xà gỗ tre, trụ gỗ+ trụ gạch</i>
7	<i>Sân xi măng</i>
8	<i>Lối đi vào bằng bê tông xi măng</i>
9	<i>Sân lát gạch đỏ</i>
10	<i>Mái che tôn: Mái lợp tôn, xà gỗ sắt, vì kèo sắt, trụ sắt</i>
11	<i>Tường rào: tường xây gạch không gia trát, có lỗ thoáng cao 1,25m x dài 34,8m</i>

**Tổng giá trị của tài sản:** 2.312.532.429 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười hai triệu, năm trăm ba mươi hai nghìn, bốn trăm chín mươi hai đồng)

(Giá của tài sản trên chưa bao gồm thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác (nếu có) theo quy định của pháp luật).

**3. Bước giá:** 10.000.000 (Mười triệu đồng)

**4. Nguồn gốc và trình trạng pháp lý của tài sản đấu giá:**

- Quyết định số 94/2023/QĐST -DS ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ tỉnh Quảng Nam Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

- Quyết định số 831/QĐ-CCTHADS ngày 05/6/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ về Thi hành án chủ động;

- Quyết định 899/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ về việc Thi hành án theo yêu cầu;

- Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ 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 vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 21/6/2024 tại Thôn Hạ Thanh 2, xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ;

Biên bản về việc kiểm tra tài sản đã kê biên thi hành án vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 23/7/2024 tại xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ;

- Kết quả thẩm định theo Chứng thư thẩm định giá số 395/2024/258/CTTĐG ngày 29/8/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Quảng Nam;

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 899192 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 14/10/20216 (bảng photo)

- Công văn số 930/CV-CCTHADS ngày 13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ về việc đề nghị ký hợp đồng bán đấu giá tài sản;

- Công văn số 06/CV-CCTHADS ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ về việc đề nghị ký phụ lục hợp đồng bán đấu giá tài sản theo thủ tục rút gọn;

**Điều 5. Thời gian, địa điểm xem tài sản, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, bán hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ và tổ chức cuộc đấu giá.**

**1. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:** Người tham gia đấu giá tài sản phải đủ điều kiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan, mua hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính). Người đăng ký tham gia đấu

giá phải trực tiếp nộp hồ sơ tại Công ty hoặc có giấy ủy quyền (trong giờ hành chính) và không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 4, Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016

**2. Thời gian xem tài sản 03 ngày:** Trong giờ hành chính từ ngày **08/01/2025 đến 10/01/2025** tại thôn Hòa Hạ, xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

- Địa điểm xem tài sản: **Tại** thôn Hòa Hạ, xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

( Nếu ngoài thời gian thông báo trên Khách hàng có nhu cầu thì liên hệ với công ty hoặc đơn vị có tài sản để sắp xếp thời gian)

**3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

- Thời gian bán và nộp hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 ngày 03/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/01/2025 (*trong giờ hành chính các ngày làm việc*).

- Địa điểm bán và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Trụ sở Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận, Địa chỉ: 39- Lý Thường Kiệt, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

**4. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá tài sản:** Vào lúc **08 giờ 30 phút ngày 22/01/2025**, tại Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận. Địa chỉ: 39 - Lý Thường Kiệt, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

**5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/01 hồ sơ**

Số tiền này không hoàn trả lại cho người tham gia đấu giá (kể cả người trúng đấu giá và không trúng đấu giá) hoặc người đã mua hồ sơ nhưng không đăng ký tham gia đấu giá. trừ trường hợp theo quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 10, Thông tư 48 /2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản

**6. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

Các khách hàng sau khi tham khảo hồ sơ, xem tài sản có nhu cầu tham gia đấu giá phải đăng ký đấu giá tài sản gồm các giấy tờ sau:

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (*Theo mẫu của Công ty phát hành*)

- Bản pho to Thẻ CCCD có chứng thực

-Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia cuộc đấu giá, thì giấy ủy quyền phải ghi rõ nội dung, thời gian ủy quyền ( bản chính) và được UBND xã, phường, thị trấn hoặc VP Công chứng xác nhận. Nếu người trong cơ quan thì phải được lãnh đạo cơ quan xác nhận có đóng dấu.

- Bản phô tô giấy nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty (*kèm theo bảng chính để đối chiếu*)

**7. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước:**

- Thời hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 ngày 03/01/2025 đến 17 giờ ngày 20/01/2025.

- Nộp tiền đặt trước: Khách hàng tham gia đấu giá nộp một khoản tiền đặt trước là: **462.506.000 đồng**/1bộ hồ sơ vào tài khoản: 983849799799 tại Ngân hàng LP Bank - Chi nhánh Quảng Nam của Công ty đấu giá hợp danh Hòa Thuận.

**\* Lưu ý về tiền đặt trước:**

- Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước của khách hàng phải báo **“có”** trong tài khoản của Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận trong thời gian quy định tại thông báo đấu giá tài sản. Khách hàng có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước trước thời gian quy định trong thông báo đấu giá tài sản.

**8. Xử lý tiền đặt trước:**

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ mua 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.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước (nếu có) do khách hàng chịu.

- Người không trúng đấu giá và không thuộc 01 trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại Điều 8 Quy chế này sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Nội dung chuyển tiền: *Họ và tên khách hàng tham gia đấu giá tài sản + nộp tiền đặt trước + tên tài sản đấu giá.*

**Điều 6: Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá, không được nhận lại tiền đặt trước:**

**1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:**

Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá.

Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

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

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

**2. Các trường hợp không nhận lại tiền đặt trước:**

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (như trường hợp bị đau ốm không thể đến được có chứng nhận của bệnh viện hoặc Trạm y tế xã, phường, thị trấn trường hợp thiên tai có cấp địa phương xác nhận...);

Bị truất quyền tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định (*khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản*).

Rút lại giá đã trả (*Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản*).

Từ chối kết quả trúng đấu giá (*Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản*)

**Điều 7. Hình thức, phương thức đấu giá, trình tự tiến hành cuộc đấu giá, biên bản đấu giá:**

**1. Hình thức đấu giá:**

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói giá (*hô giá bằng miệng*) tại cuộc đấu, liên tục, nhiều vòng cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có mức giá trả cao nhất ở vòng cuối cùng là người trúng đấu giá. (*Trừ trường hợp quy định tại Điều 8 Quy chế này*)

**2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên**

**3. Trình tự đấu giá và cách thức hô giá:**

a. Khi vào phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình Thẻ Căn cước công dân và giấy ủy quyền (bản chính) nếu là người được ủy quyền cho Tổ giúp việc kiểm tra đối chiếu.

b. Mở đầu cuộc đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân và những người cộng sự, các khách mời có liên quan đến tham dự cuộc đấu giá, điểm danh và công báo khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá; thông qua một số nội dung quy chế cuộc đấu giá tài sản, như: Giới thiệu về tài sản đấu giá, nội quy phòng đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá,

giá khởi điểm (giá được duyệt), diện tích, thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá, hướng dẫn cách trả giá, giá trả hợp lệ, các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước v.v ... và cuối cùng trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).

- Tổ chức đấu giá Phát số cho người tham gia đấu giá

- Cách trả giá (hồ giá) như sau:

**+ Vòng đấu giá thứ nhất (V 1):**

**Giá tối thiểu phải trả của V1:** Giá phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm của tài sản hoặc cao hơn mức giá khởi điểm

Sau khi có kết quả đấu giá vòng đấu thứ nhất, người điều hành cuộc đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu này và tiếp tục vòng đấu thứ hai

**+ Vòng đấu giá thứ hai (V 2):**

**Giá tối thiểu phải trả của V2:** Bằng hoặc cao hơn mức giá đã trả của V1 + bước giá theo quy định

Sau khi có kết quả đấu giá vòng đấu thứ hai, người điều hành cuộc đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu thứ hai. Cuộc đấu giá vẫn tiếp tục hồ giá theo quy trình trên, nghĩa là người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả cộng với bước giá cho đến khi chỉ còn người trả giá cao nhất (so với giá khởi điểm) ở vòng đấu cuối cùng, nếu sau 3 lần đấu giá viên nhắc lại giá trả cao nhất nhưng không có ai trả giá tiếp cao hơn, thì sẽ công bố người trả giá cao nhất ở vòng đấu giá cuối cùng là người trúng đấu giá.

Sau khi đấu giá viên công bố tên khách hàng trúng đấu giá là người mua được tài sản đấu giá và coi như đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua tài sản 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 pháp luật có liên quan.

Trường hợp tại vòng đấu thứ nhất không có khách hàng trả giá khi đấu giá viên đã nhắc lại 03 lần thì cuộc đấu giá coi như không thành.

Diễn biến của các lần trả giá được trình chiếu trên bảng để mọi người tham dự cùng theo dõi.

#### **4. Biên bản đấu giá:**

a. Cuộc đấu giá kết thúc khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi cuộc đấu giá không thành. Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện người tham gia đấu giá (ít nhất là hai người, trong đó có người trúng đấu giá) và các đại biểu khách mời giám sát cuộc đấu giá.

b. 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.

**Điều 8: Trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả, người trúng đấu giá nhưng từ chối kết quả đấu giá:**

1. Trường hợp rút lại giá đã trả:

Tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá đã trả của người trả giá trước liền kề trước. Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước, khoản tiền đặt trước sẽ thuộc về người có tài sản đấu giá.

2. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá:

Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả 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 coi như không thành.

-Khoản tiền đặt trước của khách hàng được xử lý theo quy định của pháp luật

### **Điều 9. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá**

1. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là văn bản có giá trị xác nhận việc mua bán tài sản, là một trong những cơ sở pháp lý để chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bán đấu giá.

2. Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, Người trúng đấu giá và đơn vị có tài sản đấu giá, Công ty đấu giá sẽ ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với sự chứng thực của Công chứng viên. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được lập thành văn bản theo mẫu do Công ty soạn thảo và giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật

**Điều 10. Quy định về việc nộp tiền trúng đấu giá tài sản, sử dụng tiền bán đấu giá và bàn giao tài sản đấu giá**

#### **1. Quy định nộp tiền trúng đấu giá tài sản:**

a. Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền đặt trước đấu giá của người trúng đấu giá tài sản vào tài khoản số **3949.0.1052648.00000** của **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, mở tại Kho bạc Nhà nước Quảng Nam** trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành.

b. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá tài sản phải nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá (bao gồm khoản tiền đặt trước đã nộp, khoản tiền này được đơn vị tổ chức cuộc đấu giá chuyên hộ) vào tài khoản số **3949.0.1052648.00000** của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ mở tại Kho bạc Nhà nước Quảng Nam, không được gia hạn thêm. Nếu quá thời hạn quy định trên mà người trúng đấu giá không nộp đúng số tiền theo quy định thì xem như từ chối mua tài sản

#### **2. Thời hạn, phương thức, địa điểm bàn giao tài sản đấu giá:**

a. Thời hạn bàn giao tài sản đấu giá: Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua tài sản nộp đủ tiền, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá. Nếu có trở ngại khách quan xảy ra thì việc bàn giao tài sản được thực hiện theo Điều 103 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam

b. Phương thức, địa điểm bàn giao tài sản đấu giá:

- Phương thức bàn giao tài sản đấu giá: Việc bàn giao tài sản đấu giá theo phương thức giao nhận trực tiếp giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ và người mua được tài sản đấu giá, có sự tham gia chứng kiến của Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận

- Địa điểm bàn giao tài sản đấu giá: Tại thôn Hòa Hạ, xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

## **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 11: Trách nhiệm của Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận:**

-Thực hiện đấu giá tài sản theo đúng nguyên tắc, trình tự quy định tại Quy chế này và quy định định của pháp luật về đấu giá tài sản;

-Phối hợp với đơn vị có tài sản hướng dẫn các khách hàng khảo sát thực địa tài sản và cung cấp các thông tin của tài sản, xem các giấy tờ pháp lý liên quan trước khi tổ chức cuộc đấu giá;

-Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng, chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

-Giải thích rõ Quy chế cuộc đấu giá, cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá và giải quyết các vấn đề có liên quan đến cuộc đấu giá theo đúng Quy chế

- Truất quyền tham gia đấu giá, dừng cuộc đấu giá nếu khách hàng vi phạm Nội quy, Quy chế cuộc đấu giá đã được Đấu giá viên nhắc nhở, cảnh cáo nhưng vẫn tiếp tục vi phạm

### **Điều 12. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá và trúng đấu giá:**

- Được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá giải thích cụ thể mọi thắc mắc về Quy chế đấu giá trước khi tiến hành cuộc đấu giá.

- Được ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia cuộc đấu giá ( *nhưng phải có giấy ủy quyền được cơ quan có thẩm quyền ký xác nhận* )

- Được xem hồ sơ, giấy tờ có liên quan về tài sản, xem hiện trạng đối với tài sản mình đăng ký, đồng thời phải nghiên cứu kỹ Quy chế cuộc đấu giá tài sản trước khi nộp đơn, nộp tiền đặt trước và tham gia vào cuộc đấu giá là đồng nghĩa với việc chấp thuận và tuân thủ quy định tại Quy chế này.

- Khi trúng đấu giá phải ký biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá, phải nộp đầy đủ tiền mua tài sản theo đúng thời hạn quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Người trúng đấu giá tự làm thủ tục đăng ký, kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản; nộp các khoản phí và lệ phí ( nếu có) theo quy định hiện hành của Nhà nước và được giao tài sản trúng đấu giá, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng (VAT) 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.

### **Điều 13. Xử lý vi phạm:**

1.Đối với tổ chức đấu giá tài sản ( Công ty) đấu giá viên và thành viên giúp việc:

Công ty, đấu giá viên có hành vi vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất , mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật

-Trong phiên đấu giá nếu Người tham gia đấu giá không tôn trọng và tuân theo những yêu cầu, quyết định của đấu giá viên hoặc có hành vi cản trở, gây rối phiên đấu giá, không chấp hành nội quy phòng đấu giá, bị đấu giá viên nhắc nhở nhiều lần nhưng vẫn tiếp tục vi phạm thì đấu giá viên có quyền tạm ngưng phiên đấu giá.

2. Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan:

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm Quy chế này và theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

### **Điều 14. Điều khoản thi hành**

1.Các nội dung khác không quy định trong Quy chế cuộc đấu giá này nếu có phát sinh thì căn cứ theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn có liên quan để thực hiện



2. Quy chế này và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng được xem như một Hợp đồng giao dịch dân sự giữa khách hàng với công ty trong việc đấu giá tài sản đã nêu ở trên. Mọi vướng mắc, khiếu nại của khách hàng được hai bên thống nhất xử lý theo Quy chế này.

3. Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận và bên có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế đấu giá này.

4. Trường hợp trước cuộc tổ chức đấu giá 01 ngày mà người bị thi hành án nộp tiền thi hành án và xin nhận lại tài sản thì ưu tiên được nhận lại tài sản theo quy định của pháp luật, (*số tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước được hoàn trả lại cho khách hàng tham gia*)

Trong quá trình thực hiện, nếu có gì trở ngại, vướng mắc, phải kịp thời phản ánh cho Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận để được xem xét giải quyết./.

***Nơi nhận:***

- Chi cục THA dân sự TP Tam Kỳ;
- KH tham gia và khách mời tham dự đấu giá;
- Lưu: VT,KT,HS.

**GIÁM ĐỐC**

**Phan Thị Bích Thuận**