

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Đấu giá tài sản kê biên thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 524051, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00845/Q35T55 do UBND thành phố Tam Kỳ cấp ngày 04/5/2007 tại địa chỉ phường Phước Hòa, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã được điều chỉnh để thừa kế cho Bà Nguyễn Thị Bích Mai vào ngày 20/7/2017 thuộc quyền sở hữu hợp pháp bà Mai, cụ thể: Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 18, diện tích 69,3m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, Tài sản gắn liền với đất: Đất có nhà cấp 3, 02 tầng, trên có đóng la lông, lợp tôn, nền gạch men, móng trụ khung sườn sắt, trụ bê tông cốt thép.

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 12 /QĐ- ĐGHT ngày 06/02/2025 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 tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 524051, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00845/Q35T55 do UBND thành phố Tam Kỳ cấp ngày 04/5/2007 tại địa chỉ phường Phước Hòa, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã được điều chỉnh để thừa kế cho Bà Nguyễn Thị Bích Mai vào ngày 20/7/2017 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Mai, cụ thể: Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 18, diện tích 69,3m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, Tài sản gắn liền với đất: Đất có nhà cấp 3, 02 tầng, trên có đóng la lông, lợp tôn, nền gạch men, móng trụ khung sườn sắt, trụ bê tông cốt thép.

#### **2. Đối tượng áp dụng:**

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

b. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.

c. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan tại phiên 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 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 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;

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.

## **CHƯƠNG II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 3. Tên tài sản, nơi có tài sản, giá khởi điểm, bước giá :**

**1. Tên tài sản đấu giá, nơi có tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 524051, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00845/Q35T55 do UBND thành phố Tam Kỳ cấp ngày 04/5/2007 tại địa chỉ phường Phước Hòa, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã được điều chỉnh để thừa kế cho Bà Nguyễn Thị Bích Mai vào ngày 20/7/2017 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Mai, cụ thể: Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 18, diện tích 69,3m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, Tài sản gắn liền với đất: Đất có nhà cấp 3, 02 tầng, trên có đóng la lông, lợp tôn, nền gạch men, móng trụ khung sườn sắt, trụ bê tông cốt thép.

### **2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 1.758.975.975 đồng**

Bằng chữ: *(Một tỷ, bảy trăm năm mươi tám triệu, chín trăm bảy mươi lăm ngàn, chín trăm bảy mươi lăm 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: 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng)**

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

#### **Tài sản kê biên thi hành án để bán đấu giá theo các văn bản sau:**

- Quyết định số 206/2022/QĐST-DS ngày 23/12/2022 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 859/QĐ-CCTHADS ngày 16/06/2023 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 12/QĐ-CCTHADS ngày 28/12/2023 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 09 giờ 00 phút ngày 23/8/2024 tại số 08B đường Ngô Quyền, khối phố 3, phường Phước Hòa, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ;

- Biên bản về việc thỏa thuận giá tài sản kê biên vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 23/08/2024 tại số 08B đường Ngô Quyền, khối phố 3, phường Phước Hòa, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ;

- Chứng thư thẩm định giá số: 395/2024/272 CTTĐG ngày 09/9/2024 của Công ty CP thẩm định giá và dịch vụ tài chính Quảng Nam;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 524051, Thửa đất số 94; tờ bản đồ số 18, diện tích 69,3 m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị (bảng photo)

- Quyết định số 32/QĐ-CCTHADS ngày 04/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ về việc giảm giá tài sản (lần 3);

- Công văn số 85/CCTHADS ngày 04/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ V/v đề nghị ký hợp đồng bán đấu giá tài sản

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

**1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá 03 ngày:** Trong giờ hành chính từ ngày 19/02/2025 đến ngày 21/02/2025. Tại Số 08B đường Ngô Quyền, khối phố 3, phường Phước Hòa, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam ( Nay sáp nhập lại thành: Số 08B đường Ngô Quyền, khối phố 3, phường An Xuân, 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)

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

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 30 phút ngày 07/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/03/2025 (*trong giờ hành chính các ngày làm việc*).

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ 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.

**3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:** 400.000 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)

**4. Thời hạn nộp tiền đặt trước:**

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 30 phút ngày 07/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 10/03/2025

- Nộp tiền đặt trước: Khách hàng tham gia đấu giá nộp một khoản tiền đặt trước là: **351.795.000** đồng/01 hồ sơ tham gia vào tài khoản: 983849799799 tại Ngân hàng LP Bank - Chi nhánh Quảng Nam của Công ty đấu giá hợp danh Hòa Thuận.

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

**\* 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.

**5. 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 mời tham gia đấu giá (trong giờ hành chính). Người tham gia đấu giá tài sản phải trực tiếp nộp hồ sơ tại Công ty hoặc có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá (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

**6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Vào lúc 09 giờ 30 phút ngày 13/03/2025 tại Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận. Địa chỉ: 39- Lý Thường Kiệt, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

**7. Hồ sơ mời 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:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá ( *Theo mẫu của Công ty phát hành*)
- Quy chế cuộc đấu giá
- Bản pho to Thẻ CCCD
- Bản phô tô giấy nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty ( *kèm theo bảng chính để đối chiếu*)

**8. Xử lý tiền đặt trước:**

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm 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 khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản, luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản, luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

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.

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 6. Hình thức, phương thức đấu giá, trình tự tiến hành phiên đấu giá, biên bản đấu giá:**

**1. Hình thức đấu giá:**

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói giá tại phiên đấu giá. 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 hồ 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 phiên đấu giá, điểm danh để xác định người tham gia đấu giá và công bố danh sách người 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, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá, 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 + Cộng với bước giá đã được quy định

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 phiên đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu thứ hai. Cuộc đấu giá vẫn tiếp tục hô 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 đã trả mà không có người trả giá 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 giá 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:**

1. Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật đấu giá

2. Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

3. 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.

4. Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

**Điều 7: 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:**

a) 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;

b) 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;

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

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

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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;

đ) 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:**

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này;

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

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

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

## **Điều 8: Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận, Từ chối kết quả trúng đấu giá:**

### **1. Trường hợp rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận: (Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản).**

a. 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.

b. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản a Điều này bị truất quyền tham dự phiên đấu giá

### **2. Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá: (Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản)**

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

1. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

2. 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.

3. Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, Người trúng đấu giá, Người có tài sản đấu giá và 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

4. 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, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật 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.

## **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 chuyển 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. Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số 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. Thời hạn, phương thức, địa điểm bàn giao tài sản đấu giá:**

a. Thời hạn bàn giao tài sản đấu giá: 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

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 Số 08B đường Ngô Quyền, khối phố 3, phường Phước Hòa, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam ( Nay sáp nhập lại thành: Tại Số 08B đường Ngô Quyền, khối phố 3, phường An Xuân, 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 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 phiên 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 phiên đấu giá và giải quyết các vấn đề có liên quan đến phiên 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 nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

##### **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

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.

đ) 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 )

## **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) 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.

d) 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.

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

## **Điều 13. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan**

1. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật đấu giá, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì 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.

2. Quyết định cấm tham gia đấu giá phải được gửi cho tổ chức, cá nhân bị xử lý và cơ quan, tổ chức có liên quan; đồng thời gửi đến Bộ Tư pháp và phải đăng tải trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia.

## **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 mời 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,

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./.