

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Phường An Xuân, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Tam Kỳ, thành phố Đà Nẵng) tiếp giáp kiệt 100/19 đường Trần Cao Vân.

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15; Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ngày 13/5/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Thông tư 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp Quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 118/HĐDV-ĐGTS ngày 30/9/2025 giữa Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (Khu vực 5) với Công ty đấu giá hợp danh Hòa Thuận

Được sự thống nhất của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (Khu vực 5) về nội dung Quy chế.

Công ty Đấu giá Hợp danh Hòa Thuận ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các điều, khoản sau:

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 có trên đất tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Phường An Xuân, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Tam Kỳ, thành phố Đà Nẵng).

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. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản, giá khởi điểm, bước giá:

1. Tài sản đấu giá, nơi có tài sản:

* Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Phường An Xuân, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Tam Kỳ, thành phố Đà Nẵng), tiếp giáp kiết 100/19 đường Trần Cao Vân, kiết bê tông rộng khoảng 2m, cách đường Trần Cao Vân khoảng 62m, cách đường Hùng Vương khoảng 350m, cách trường Cao đẳng Quảng Nam khoảng 350m, cách chợ Vườn Lài khoảng 1km.

- Tứ cận:

+ Hướng Đông : Giáp thửa đất 215;

+ Hướng Bắc : Giáp thửa đất 140;

+ Hướng Nam : Giáp kiết đường Trần Cao Vân;

+ Hướng Tây : Giáp kiết đường Trần Cao Vân.

- Loại đất : Đất ở tại đô thị;

- Diện tích đất : 81,5 m²;

- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng;

- Mặt tiền chính : 5,08 m;

- Chiều sâu : 16,20 m;

- Hướng chính : Nam;

*** Công trình xây dựng trên đất:**

- Diện tích sử dụng: Khoảng 80m²;

- Quy mô/số tầng : 01 tầng;

- Kết cấu chung : Móng, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch trát vữa, lăn sơn bả matic, cao khoảng 1,6m, khung bao phía trên bằng sắt cao khoảng 2m x 4,8m, mái tôn, nền gạch men, trần thạch cao, cửa ra vào bằng sắt rộng khoảng 1,5m x 1,8m. Nhà gồm:

+ 01 phòng khách: Có cửa ra vào 04 cánh bằng nhôm xipha + kính rộng khoảng 2,8m x 3m và 01 cửa sổ lùa bằng nhôm kính 1m x 1,38m; + Đường luồng có 01 cửa sổ lùa nhôm + kính 0,8m x 1m; + 02 phòng ngủ:

+ Phòng ngủ 1 có cửa đi bằng sắt + kính 0,8m x 2,2m;

+ phòng ngủ 2 có cửa đi bằng sắt + kính 0,8m x 2,2m, 01 cửa sổ lùa bằng nhôm + kính 0,8m x 1m;

+ Phòng bếp: Có hệ bếp xây gạch + BTCT, mặt ốp đá granite rộng khoảng 1,2m x 0,75m, có bồn rửa bằng inox và lavabo rửa mặt;

+ Phòng vệ sinh: Lát gạch men và ốp gạch cao khoảng 2m, có 01 bồn cầu, 01 cửa ra vào khoảng 0,65m x 2m bằng nhựa.

2. Giá khởi điểm: 1.409.150.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm lẻ chín triệu, một trăm năm mươi nghìn 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).

* **Nơi có tài sản đấu giá:** phường Tam Kỳ, thành phố Đà Nẵng.

3. Bước giá tối thiểu: 10.000.000 (Mười triệu đồng) áp dụng từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi

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

- Quyết định số 20/2022/QĐST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

- Các Quyết định thi hành án số 340/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

- Các Quyết định thi hành án số 456/QĐ-CCTHADS ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

- Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (Khu vực 5);

- Theo Kết quả thẩm định số 159/2026/709/CT.VNA ngày 17 tháng 9 năm 2026 của Công ty Cổ phần đầu tư và Thẩm định giá VNA; Địa chỉ: Số 76 Dương Quảng Hàm, phường Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 229/2026/CV-VPB ngày 22/9/2026 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng; Mã doanh nghiệp số: 0100233583; Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội và Đơn đề nghị thi hành án ngày 25/9/2026 của bà Lâm Thị Nguyệt; Sinh năm 1977; CCCD số 048177003751; Địa chỉ: Tổ 24 Quang Thành, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Lâm An; sinh năm 1998; CCCD: 048098006935; Địa chỉ: Tổ 24 Quang Thành, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng);

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 và tổ chức phiên 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, Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 06 năm 2024;

2. Thời gian xem tài sản 03 ngày: Trong giờ hành chính Từ ngày 14/10/2026 đến hết ngày 16/10/2026

Địa điểm xem tài sản: phường Tam Kỳ, thành phố Đà Nẵng

(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 mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian: Bắt đầu 07 giờ 30 phút ngày 05/10/2026, kết thúc 16 giờ 00 phút ngày 26/10/2026 (trong giờ hành chính các ngày làm việc).

- Địa điểm: Trụ sở Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận. Địa chỉ: Số 39 Lý Thường Kiệt, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng

4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 29/10/2026 tại Công ty đấu giá Hợp danh Hòa Thuận. Địa chỉ: Số 39 Lý Thường Kiệt, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng

5. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng/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)

6. Hồ sơ mời tham gia 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)

- Bản pho to CCCD

-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 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 07 giờ 30 phút ngày 05/10/2026 đến 16 giờ 00 phút ngày 26/10/2026

- Nộp tiền đặt trước: Khách hàng tham gia đấu giá nộp một khoản tiền đặt trước là: 281.830.000 đồng/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:

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

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá

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

3. Trình tự đấu giá và cách thức trả 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 phiên đấu giá: Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu khách mời chứng kiến, 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 tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá; hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

Việc trả giá được thực hiện như sau

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi đầy đủ thông tin trong phiếu trả giá và ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất trước sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

- Tại vòng đấu thứ nhất khách hàng trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm cộng bước giá tối thiểu.

- Từ vòng đấu giá thứ hai trở đi khách hàng trả giá ít nhất phải bằng giá trả cao nhất của vòng đấu trước đó cộng ít nhất 01 bước giá tối thiểu.

- Kết thúc mỗi vòng đấu giá, đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá sau tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

- Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất, hợp lệ và công bố người đó là người trúng đấu giá;

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ nếu kết thúc phiên đấu giá mà có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất bằng nhau, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất chỉ có một người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả những người có giá trả cao nhất bằng nhau không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Từ vòng đấu giá thứ hai trở đi phiên đấu giá kết thúc mà tại vòng đấu giá đó tất cả những người tham gia đấu giá đều ghi nội dung “không tham gia” vào phiếu trả giá thì người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá cao nhất, hợp lệ ở vòng đấu giá liền kề trước đó.

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.

* Đấu giá trong trường hợp đặc biệt:

- Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó;

- Việc đấu giá tài sản trong trường hợp trên 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.

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 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 bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá 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 3949.0.1054137.00000 tại Kho bạc Nhà nước Khu vực XIII; Mã kho bạc: 0161 của Thị hành án dân sự thành phố Đà Nẵng trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành.

b. Người mua được tài sản đấu giá phải thanh toán đủ số tiền mua tài sản (số tiền trúng đấu giá) sau khi trừ số tiền đặt trước đã nộp vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản có thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đấu giá thành theo quy định của 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 hành nghề 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 Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5, thành phố Đà Nẵng 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: Nơi có tài sản đấu giá.

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 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 cuộc 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 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. Người phải thi hành án lấy lại tài sản đấu giá, tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản

1. Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để 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 thì được nhận lại tài sản thi hành án.

Người phải thi hành án 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.

2. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tạm dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án;

b) Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo;

c) Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tiến hành tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

3. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

- a) Có quyết định đình chỉ thi hành án;
- b) Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó;
- c) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá;
- d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án số 106/2025/QH15;

đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật Thi hành án số 106/2025/QH15 mà số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

4. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

Điều 15. 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.

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:

- Phòng THA dân sự khu vực 5, TP Đà Nẵng;
- KH tham gia và khách mời tham dự đấu giá;
- Lưu: VT,KT,HS.



Phan Thị Bích Thuận

