

Số: 2278/QĐ-QTC

Tam Kỳ, ngày 25 tháng 09 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế cuộc đấu giá: tài sản kê biên thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô A19, tờ bản đồ số: 272/2003-ĐC, diện tích 165m², mục đích sử dụng: xây dựng nhà ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, có địa chỉ tại phường Tân Thạnh (khu dân cư đường Hùng Vương), thị xã Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là số nhà 14 Phan Thúc Duyệt, phường Hoà Thuận, 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 Đ 971491 do UBND thị xã Tam Kỳ (nay là UBND thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 30/6/2004, cập nhật thay đổi ngày 28/06/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Phụng và ông Nguyễn Văn Bình.

TỔNG GIÁM ĐỐC

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ QUẢNG
NAM**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014, năm 2022;
- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Căn cứ Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự;
- Căn cứ Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự;
- Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá;
- Căn cứ Nghị định số 47/2023/NĐ-CP ngày 03/7/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung, một số điều của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá;
- Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của 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 Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 Sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của 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 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;

- Căn cứ Giấy đăng ký hoạt động của Doanh nghiệp Đấu giá Tài sản số 411/TP-ĐKHD do Sở tư pháp tỉnh Quảng Nam cấp ngày 12/02/2018 (Cấp lại lần 2 vào ngày 04/05/2019) và đăng ký thuế số 4001138343 của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 2277/HĐDV-ĐGTS ngày 25 tháng 09 năm 2024 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ với Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam.

Quy chế này đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ và Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam trao đổi, bàn bạc thống nhất.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản kê biên thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô A19, tờ bản đồ số: 272/2003-ĐC, diện tích 165m², mục đích sử dụng: xây dựng nhà ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, có địa chỉ tại phường Tân Thạnh (khu dân cư đường Hùng Vương), thị xã Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là số nhà 14 Phan Thúc Duyện, phường Hoà Thuận, 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 Đ 971491 do UBND thị xã Tam Kỳ (nay là UBND thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 30/6/2004, cập nhật thay đổi ngày 28/06/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Phụng và ông Nguyễn Văn Bình.

Điều 2. Đấu giá viên, các thành viên giúp việc cuộc đấu giá tài sản, Trưởng, phó phòng, bộ phận, khách hàng và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP Tam Kỳ (phối hợp);
- T/P khách mời dự cuộc đấu giá;
- Lưu : VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
ĐẤU GIÁ HỢP DANH
TÀI CHÍNH VÀ GIÁ CẢ
QUẢNG NAM
T. QUẢNG NAM

Lê Hữu Ngọc

QUY CHẾ

Đấu giá đối với tài sản kê biên thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô A19, tờ bản đồ số: 272/2003-ĐC, diện tích 165m², mục đích sử dụng: xây dựng nhà ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, có địa chỉ tại phường Tân Thạnh (khu dân cư đường Hùng Vương), thị xã Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là số nhà 14 Phan Thúc Duyện, phường Hoà Thuận, 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 Đ 971491 do UBND thị xã Tam Kỳ (nay là UBND thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 30/6/2004, cập nhật thay đổi ngày 28/06/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Phụng và ông Nguyễn Văn Bình.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2278/QĐ-QTC ngày 25/09/2024 của Tổng Giám đốc Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá đối với Tài sản kê biên thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô A19, tờ bản đồ số: 272/2003-ĐC, diện tích 165m², mục đích sử dụng: xây dựng nhà ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, có địa chỉ tại phường Tân Thạnh (khu dân cư đường Hùng Vương), thị xã Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là số nhà 14 Phan Thúc Duyện, phường Hoà Thuận, 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 Đ 971491 do UBND thị xã Tam Kỳ (nay là UBND thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 30/6/2004, cập nhật thay đổi ngày 28/06/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Phụng và ông Nguyễn Văn Bình.

2. Đối với các tổ chức, cá nhân gồm:

- Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam, Đấu giá viên, Thành viên tổ giúp việc cuộc đấu giá;
- Cá nhân (gọi chung là người hoặc khách hàng) tham gia đấu giá
- 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:

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 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:

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.

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

Người tham gia đấu giá 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 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.

4. Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá :

Cuộc đấu giá chỉ được tổ chức khi có từ 02 người trở lên đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá (Trừ trường hợp theo quy định tại Điều 49, Luật Đấu giá tài sản).

Trường hợp không có người hoặc có người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không nộp tiền đặt trước thì xem như cuộc đấu giá không thành và được tổ chức đấu giá lại hoặc xử lý theo yêu cầu của người có tài sản.

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 công bố 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 giấy chứng minh nhân 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 uỷ quyền (bản chính) nếu là người được uỷ quyền cho Tổ giúp việc kiểm tra, đối chiếu.

4. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá để 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: Tài sản kê biên thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: Lô A19, tờ bản đồ số: 272/2003-ĐC, diện tích 165m², mục đích sử dụng: xây dựng nhà ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, có địa chỉ tại phường Tân Thạnh (khu dân cư đường Hùng Vương), thị xã Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là số nhà 14 Phan Thúc Duyện, phường Hoà Thuận, 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 Đ 971491 do UBND thị xã Tam Kỳ (nay là UBND thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 30/6/2004, cập nhật thay đổi ngày 28/06/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Phụng và ông Nguyễn Văn Bình.

- Tài sản gắn liền với đất:

+ Nhà 02 tầng: Móng, khung, dầm, giằng, trụ bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, cầu thang đổ bê tông cốt thép, bậc cầu thang ốp đá granic, lan can cầu thang khung gỗ, nền lát gạch men, mái lợp tôn, xà gồ sắt, trần tầng 2 đóng la phong nhựa.

+ Diện tích xây dựng: 113,7 m²

+ Diện tích sàn: 236,4 m²

(Chi tiết theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 395/2024/295/CTTĐG ngày 19/09/2024 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Quảng Nam).

2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 2.927.250.000 đồng. (Hai tỷ, chín trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

(Giá trên chưa bao gồm phí công chứng hợp đồng, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định (nếu có)).

3. Bước giá: 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề và được áp dụng từ vòng thứ 2.

4. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản bán đấu giá:

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

+ Quyết định số 47/2024/QĐST-KDTM ngày 29/07/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam về việc Công nhận sự thoả thuận của các đương sự;

+ Quyết định số 166/2021/QĐST-DS ngày 29/11/2021; Quyết định số 192/2022/QĐST-DS ngày 28/10/2022 của Toà án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam về việc Công nhận sự thoả thuận của các đương sự;

+ Quyết định số 03/2022/QĐCNHGT-DS ngày 04/11/2022 của Toà án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam về việc Công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án;

+ Quyết định số: 255/QĐ-CCTHADS ngày 21/12/2021; Quyết định số 212/QĐ-CCTHADS ngày 11/11/2022; Quyết định số 210/QĐ-CCTHADS ngày 11/11/2022; Quyết định số 1231/QĐ-CCTHADS ngày 02/08/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Tam Kỳ về việc Thi hành án theo yêu cầu;

+ Quyết định số 280/QĐ-CCTHADS ngày 10/01/2022; Quyết định số 233/QĐ-CCTHADS ngày 21/11/2022; Quyết định số 1306/QĐ-CCTHADS ngày 21/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Tam Kỳ về việc Thi hành án chủ động;

+ Quyết định số: 41/QĐ-CCTHADS ngày 05/09/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ về việc Cường chế kê biên, xử lý tài sản;

+ Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Tam Kỳ lập ngày 12/09/2024;

+ Biên bản thoả thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá ngày 12/9/2024;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Đ 971491 do UBND thị xã Tam Kỳ (nay là UBND thành phố Tam Kỳ) cấp ngày 30/6/2004, cập nhật thay đổi ngày 28/06/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Phụng và ông Nguyễn Văn Bình.

+ Chứng thư thẩm định giá tài sản số 395/2024/295/CTTĐG ngày 19/09/2024 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Quảng Nam.

+ Công văn số 966/CCTHADS ngày 24/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ về việc đề nghị ký hợp đồng bán đấu giá tài sản.

Điều 5. Thời hạn xem tài sản, mua hồ sơ đấu giá, nộp tiền đặt trước và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem tài sản: Trong giờ hành chính từ ngày 30/09/2024 đến ngày 02/10/2024

* 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.

- Địa điểm xem tài sản: Số 14 Phan Thúc Duyệt, phường Hoà Thuận, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

2. Thời gian, địa điểm đăng ký đấu giá và nộp tiền đặt trước, phiếu trả giá:

- Thời gian bán và nộp hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính các ngày làm việc) từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 17h00 ngày 18/10/2024.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 16/10/2024 đến 17h00 ngày 18/10/2024.

- Địa điểm bán và nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở làm việc của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam (108 Lê Lợi, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ).

3. Thời gian địa điểm tổ chức đấu giá: Vào lúc 14h00 ngày 21/10/2024 tại Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam (Số 108 Lê Lợi, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam)

4. Cách thức đăng ký hồ sơ tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá tài sản mua hồ sơ tham gia đấu giá phải nghiên cứu kỹ toàn bộ nội dung Quy chế cuộc đấu giá, các điều kiện đã nêu trong Quy chế đấu giá. Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu do công ty phát hành (có đóng dấu treo của công ty, không được sử dụng hồ sơ phô tô), ghi đầy đủ, cụ thể, chi tiết các nội dung nêu trong Đơn đăng ký tham gia đấu giá tài sản và hoàn toàn đồng ý thì nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho công ty theo quy định; gồm các giấy tờ sau:

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

- Bản phô tô CMND/CCCD/hộ chiếu 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 bản chính để đối chiếu*).

5. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/01 bộ 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 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. Nộp tiền đặt trước: Khách hàng tham gia đấu giá nộp một khoản tiền đặt trước là: **500.000.000 đồng vào tài khoản số 4224422497979 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Trường Xuân, Quảng Nam của Công ty Đấu giá Hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam.**

7. Xử lý khoản tiền đặt trước:

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và được trừ vào tiền mua tài sản.

- Nếu không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho khách hàng trong thời hạn 03 ngày làm việc sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

Điều 6. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước

1. Người tham gia đấu giá có một trong những hành vi vi phạm sau đây bị truất quyền tham gia đấu giá:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo, gian lận về điều kiện để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

b) 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 tài sản;

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

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

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Từ chối ký biên bản đấu giá (*khoản 3, Điều 44, Luật đấu giá tài sản*)

- Rút lại giá đã trả (*Điều 50, Luật đấu giá tài sản*)

- Từ chối kết quả trúng đấu giá (*Điều 51, Luật đấu giá tài sản*)

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

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

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói (hô giá bằng miệng) tại cuộc 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 giấy chứng minh nhân dân và giấy uỷ quyền (bản chính) nếu là người được uỷ quyền cho Tổ giúp việc kiểm tra, đối chiếu.

b) Trình tự đấu giá:

- Mở đầu cuộc đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân và những người giúp việc, các khách mời có liên quan đến tham dự, điểm danh và công bố khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá; thông qua một số nội dung Quy chế đấu giá, như: Giới thiệu về tài sản đấu giá; nội quy phòng đấu giá, hình thức, 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 tài sản (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 (V1)

Giá tối thiểu phải trả của V1: Bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm của tài sản đã thông báo.

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 (đồng thời được ghi hoặc chiếu lên bảng để theo dõi) và tiếp tục vòng đấu thứ 2.

+ Vòng đấu thứ 2 (V2)

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

Sau khi có kết quả đấu giá của vòng đấu thứ 2, người điều hành cuộc đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu thứ 2 (đồng thời được ghi hoặc chiếu lên bảng để theo dõi). 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 bán tài sản bán 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.

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 sẽ được lập biên bản ghi nhận diễn biến và kết quả đấu giá. Biên bản đấu giá tài sản có đầy đủ chữ ký của người điều hành cuộc đấu giá tài sản, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá, đại diện những 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 đó.

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, trúng đấu giá nhưng từ chối kết quả đấu giá

1. Trường hợp rút lại giá đã trả:

Người đã trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người mua được tài sản thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc 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 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 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. 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 được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. 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 hoặc từ chối kết quả 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.

Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc từ khi Biên bản đấu giá được lập, người trúng đấu giá phải ký hợp đồng mua bán tài sản với người có tài sản và

Công ty đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam. Quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá chưa đến ký hợp đồng mua bán tài sản mà không được sự đồng ý bằng văn bản của người có tài sản thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo 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.

4. Hợp đồng phải thể hiện đầy đủ những nội dung sau:

- Giá bán tài sản trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là giá trả cao nhất, hợp lệ được ghi tại Biên bản đấu giá tài sản.
- Nguồn gốc tài sản đấu giá.
- Thời hạn, phương thức thanh toán.
- Thời điểm bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan.
- Trách nhiệm, quyền lợi cụ thể của các Bên.

5. Trường hợp có bất kỳ vi phạm nào của các Bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì việc xử lý những vi phạm này sẽ căn cứ vào các cam kết ràng buộc trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết và các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng như những quy định của Quy chế này.

Điều 10. Quy định việc nộp tiền trúng đấu giá và sử dụng tiền bán đấu giá

1. Quy định việc nộp tiền mua tài sản:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành, người trúng đấu giá phải nộp đủ 100% giá trị của tài sản trúng đấu giá (bao gồm tiền đặt trước, khoản tiền này được đơn vị tổ chức cuộc đấu giá chuyển hộ) vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ và không được gia hạn thêm. Nếu quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá không thanh toán đủ tiền mua tài sản thì xem như từ chối mua tài sản đấu giá và số tiền đặt trước đã nộp được xử lý theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được 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 giao tài sản được thực hiện theo Điều 103 Luật thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2022).

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của Công ty Đấu giá hợp danh Tài chính và Giá cả Quảng Nam

- Thực hiện đấu giá tài sản theo đúng nguyên tắc và 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 xem 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 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 này.

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

Điều 12. Quyền lợi 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 UBND cấp xã xác nhận hoặc cơ quan có thẩm quyền xác nhận)*.

- Được xem hồ sơ, giấy tờ có liên quan về tài sản, khảo sát thực địa để xem hiện trạng đối với tài sản mà mình muốn đăng ký, đồng thời phải nghiên cứu kỹ Quy chế đấu giá tài sản trước khi nộp đơn, nộp tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá. Khi đã 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 thuế, 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 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.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh biến động tài sản gắn liền với đất cho phù hợp và cập nhật quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

- Có quyền khiếu nại, tố cáo nếu thấy tổ chức đấu giá không thực hiện đúng các quy định tại Quy chế đấu giá tài sản đã ban hành.

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.

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 nội quy, quy chế đấu giá 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 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 Tài chính và Giá cả Quảng Nam và người tham gia 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 phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá theo quy định tại Khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014 và năm 2022 (*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 Quy chế nếu có gì trở ngại, vướng mắc phải phản ánh kịp thời cho Giám đốc Công ty để xem xét giải quyết.


Lê Hữu Ngọc


Lê Hữu Ngọc