

SỞ TƯ PHÁP BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐÁU GIÁ TÀI SẢN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày 21 tháng 12 năm 2024

QUY CHẾ CUỘC (PHIÊN) ĐÁU GIÁ TÀI SẢN

(Ban hành kèm theo Quyết định số: QĐ/QĐ-TTĐVĐGTS ngày 02/12/2024
của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức đấu giá tài sản thế chấp bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 32 Võ Thị Yến, phường Bình Định, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, như sau:

1.1. Về quyền sử dụng đất: tại thửa đất số: 92, tờ bản đồ số: 23, địa chỉ: số 32 Võ Thị Yến, phường Bình Định, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

Diện tích đất: 103,2 m² (Một trăm lẻ ba, phẩy hai mét vuông); đất ở tại đô thị.

Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 103,2 m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 811185, số vào sổ cấp GCN: CH05862 do UBND thị xã An Nhơn cấp ngày 10/6/2020.

1.2. Tài sản gắn liền với đất:

- Nhà ở riêng lẻ; Loại nhà cấp 4;

- Diện tích xây dựng: 96,1 m²; Diện tích sàn: 96,1 m²;

* Thực trạng tài sản thế chấp bảo đảm: Theo hiện trạng thực tế của tài sản tại thời điểm tổ chức đấu giá tài sản.

1.3. Tình trạng pháp lý: Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 811185, số vào sổ cấp GCN: CH05862 do UBND thị xã An Nhơn cấp ngày 10/6/2020.

Tài sản trên hiện đang thế chấp tại Agribank - Chi nhánh thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định và đã được các bên giao nhận để xử lý bán đấu giá thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật.



2. Đối tượng áp dụng: Người có tài sản đấu giá, tổ chức (hành nghề) đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá và cá nhân, tổ chức có liên quan đến tài sản đấu giá nói trên theo quy định pháp luật.

Điều 2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá; bước giá, ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

1. Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá lần đầu: 2.600.000.000 đồng, Bằng chữ: Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng (theo Biên bản thỏa thuận bán đấu giá số 1504/BTTĐG ngày 16/12/2024) và văn bản điều chỉnh giá khởi điểm cho các lần sau (nếu có).

Các loại thuế, chi phí liên quan đến tài sản đấu giá: Người trúng đấu giá tài sản có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan chức năng để biết và thực hiện thủ tục kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí và các khoản chi phí khác có liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản trên theo quy định pháp luật, kể cả chi phí đi xem tài sản và phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

* Trường hợp cuộc đấu giá tài sản không thành thì bên A, đại diện Agribank - Chi nhánh thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định sẽ thông báo bằng văn bản về việc quyết định giảm giá tài sản trên để bên B tiếp tục tổ chức đấu giá tài sản. Mỗi lần giảm giá tài sản tối đa 10% của giá tài sản đấu giá không thành để bán đấu giá lại cho đến khi bán xong tài sản.

2. Bước giá: Bằng 2% giá khởi điểm của tài sản cho mỗi lần tổ chức đấu giá.

3. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Việc ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do các bên thực hiện theo quy định tại Điều 46 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, qua đó các bên gồm: Người có tài sản đấu giá, Người trúng đấu giá và Tổ chức đấu giá tài sản nếu các bên có thỏa thuận và được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 3. Thời gian, địa điểm xem hồ sơ, tài liệu và thực trạng tài sản đấu giá.

1. Thời gian: quy định cụ thể trong Thông báo đấu giá tài sản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

2. Địa điểm: xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản; xem thực trạng tài sản tại thửa đất số: 92; tờ bản đồ số: 23 - địa chỉ: số 32 Võ Thị Yến, phường Bình Định, thị xã An Nhơn, Bình Định kể cả tài sản gắn liền trên đất.

Trước khi đăng ký tham gia đấu giá tài sản, người đăng ký tham gia đấu giá phải xem kỹ tài sản đấu giá, chất lượng tài sản theo hiện trạng thực tế hiện có của tài sản tại thời điểm tổ chức đấu giá, “tài sản có sao bán vậy” và các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá và nội dung Quy chế cuộc đấu giá tài sản này; chịu trách nhiệm đối với việc đăng ký tham gia đấu giá tài sản, mua tài sản đấu giá.

Điều 4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

1. **Thời gian:** quy định cụ thể trong Thông báo đấu giá tài sản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

2. **Địa điểm:** Tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Điều 5. Thời gian, địa điểm, điều kiện cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

1. **Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:** Theo quy định tại Điều 4 của Quy chế này.

2. **Đối tượng và điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ đấu giá theo thời hạn và địa điểm quy định trong thông báo đấu giá tài sản kể cả tiền đặt trước và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Làm bảng đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phát hành; nộp giấy CMND hoặc CCCD (bản photo);

- Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá như quy định tại Điều 6 của Quy chế này;

Điều 6. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

1. **Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:** 500.000 đồng/hồ sơ (Năm trăm ngàn đồng) (theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017).

2. **Tiền đặt trước tham gia đấu giá:** là 10% giá khởi điểm của tài sản đấu giá và quy định cụ thể trong thông báo đấu giá tài sản trên.

Số tiền đặt trước nêu trên do tổ chức, cá nhân nộp bằng chuyển khoản vào tài khoản số: 4300-201003401 tại Ngân hàng N₀&PTNT VN - Chi nhánh tỉnh Bình Định của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày (trừ có thỏa thuận khác).

Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

1. **Thời gian:** quy định cụ thể trong Thông báo đấu giá tài sản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản;

2. **Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:** tại Trụ sở Agribank - Chi nhánh thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đăng ký tham gia đấu giá, nếu không dự cuộc đấu giá thì có thể ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá; việc ủy quyền thực hiện theo quy định pháp luật và tham gia đấu giá theo ngày, giờ trong thông báo niêm yết công khai tài sản đấu giá, Trung tâm không gửi giấy mời riêng, khi đi dự đấu giá mang theo phiếu thu tiền, CCCD hoặc giấy tờ tùy thân để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá.

UNE
I V U I
T A I S
★

Điều 8. Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá, công bố người trúng đấu giá và những quy định liên quan.

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 Nghị định của Luật đấu giá tài sản. Việc đấu giá tài sản trong trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản, chỉ áp dụng sau khi đã tổ chức cuộc đấu giá lần đầu nhưng không thành và được thực hiện như sau:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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 gia cuộc đấu giá, hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá, 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 nếu người có tài sản đấu giá đồng ý bằng văn bản.

2. Phương thức đấu giá: Đấu giá toàn bộ tài sản nêu trên theo phương thức trả giá lên, trường hợp công khai giá khởi điểm thì giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm.

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá thực hiện quy trình đấu giá theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 41 của Luật đấu giá tài sản; phát số cho người tham gia đấu giá, hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá (kể cả người được ủy quyền); người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả trước liền kề đã trả, ít nhất bằng một bước giá (giá trả liền kề cộng bước giá).

Khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá: Không quá 02 (hai) phút.

3. Mức bước giá mỗi lần trả giá: Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định bằng 2% giá khởi điểm của tài sản theo từng lần thông báo công khai tài sản đấu giá cho từng cuộc đấu giá.

4. Công bố người trúng đấu giá và những quy định liên quan.

Tại cuộc đấu giá, sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố giá đã trả và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

Tại cuộc đấu giá, người trúng đấu giá mua tài sản phải nộp 30% trên tổng giá trị tài sản bán được (bao gồm khoản tiền đặt trước), trong vòng 25 ngày kể từ ngày trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải nộp số tiền mua tài sản còn lại và được quy định trong Biên bản bán đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (trừ thỏa thuận khác);

nếu người mua tài sản đấu giá không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản là vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Biên bản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, thì toàn bộ số tiền đã nộp không được trả lại và xử lý theo quy định của pháp luật.

Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản cho người mua chậm nhất là 05 ngày, kể từ khi người mua được tài sản đấu giá thanh toán đủ tiền.

Người mua được tài sản đấu giá chịu các khoản chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản và có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan chức năng để biết và thực hiện thủ tục kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí và các khoản chi phí khác có liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản trên theo quy định pháp luật, kể cả chi phí đi xem tài sản và phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Điều 9. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá, bị truất quyền tham gia đấu giá và các trường hợp đấu giá không thành

1. Trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá 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.

2. Các trường hợp truất quyền tham gia đấu giá

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức thực hiện hành vi nêu dưới đây, sẽ 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 gia cuộc đấu giá;

b, Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản khác để đìm 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.

3. Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định tại Điều 52 Luật đấu giá tài sản.

Điều 10. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

Theo khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản quy định các trường hợp sau:

- 1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;**
- 2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản.**

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân tổ chức khác thực hiện các hành vi sau:

- 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 ;
- 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.

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

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. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

Tại cuộc 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 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 hoặc rút lại giá đã chấp nhận như quy định tại Điều 50 nói trên, bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại 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 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 trả 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.

* Tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản thuộc về người có tài sản đấu giá. Nếu là cơ quan Nhà nước thì tiền đặt trước nói trên nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 11. Thông báo công khai quy chế cuộc đấu giá

Quy chế cuộc đấu giá tài sản này được niêm yết, thông báo công khai tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Bình Định theo quy định.

Điều 12. Điều khoản thi hành.

Cán bộ, viên chức, Đấu giá viên, tổ chức (hành nghề) đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá và cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá và nội dung của Quy chế này. Những gì có liên quan đến việc xử lý tài sản đấu giá nói trên nếu không có quy định trong Quy chế này sẽ được áp dụng theo Luật đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024. Nếu cá nhân, tổ chức nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và chỉ có giá trị thực hiện đối với tài sản đấu giá nêu tại Điều 1 của Quy chế này và Điều 2 về giá khởi điểm cũng như thời gian xem tài sản, mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá và thời gian tổ chức đấu giá ... sẽ thay đổi và được quy định cho mỗi lần thông báo đấu giá tài sản trên (nếu có).

Trong quá trình thực hiện, nếu có gì trở ngại, vướng mắc, phải kịp thời phản ánh cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản để được xem xét, giải quyết.

Nơi nhận:

- Như Điều 12;
- Niêm yết thông báo công khai tại Ngân hàng và Trung tâm;
- Lưu: HS, VT.



Đặng Thị Ngọc Uyên