

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

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

Bình Định, ngày 03 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 06/QĐ -TTDVĐGTS ngày 24/01/2025
của Trung tâm Dịch vụ đầu 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 Khu vực Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định, như sau:

1.1. Về quyền sử dụng đất: thửa đất số: 1351, tờ bản đồ số: 1, địa chỉ: Khu vực Cẩm Văn, phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Diện tích đất: 143,5 m² (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi ba phẩy năm mét vuông), trong đó có 141 m² đất ở tại đô thị và 2,5 m² đất trồng cây lâu năm

+ Đối với 141 m² đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

+ Đối với 2,5 m² đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến 01/7/2064

- Nguồn gốc sử dụng đất: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 141 m², được tặng cho đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: 2,5 m²

1.2. Tài sản gắn liền với đất:

- Nhà ở riêng lẻ; Loại nhà cấp 4;

+ Diện tích xây dựng: 122,1m²; Diện tích sàn: 122,1m²;

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

- **Tình trạng pháp lý:** Theo Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DA 505213, số vào sổ cấp GCN: CS 03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày: 01/02/2021. Tài sản trên hiện đang thế chấp tại Agribank - Chi nhánh thị xã An Nhơn 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: 2.800.000.000 đồng, bằng chữ: Hai tỷ tám trăm triệu đồng (văn bản điều chỉnh giá khởi điểm 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 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 đấu giá thành tài sản đấu giá.

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 hành nghề 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 đấu giá nói trên và 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.

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 khóa 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 đim 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 năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

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 và thực hiện theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

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 theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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. Trường hợp có sự thay đổi nội dung về giá khởi điểm, 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 được quy định trong các 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 Quy chế cuộc đấu giá tại Ngân hàng và Trung tâm;
- Thông báo công khai trên cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Lưu: HS, VT.



Đặng Thị Ngọc Uyên