

Số: 18 /QC-TTĐVDGTS

Bình Định, ngày 10 tháng 02 năm 2025

QUY CHẾ
Phiên đấu giá tài sản thế chấp
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 06/QĐ-TTĐG ngày 24/01/2025)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế phiên đấu giá tài sản này áp dụng cho việc tổ chức đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tọa lạc tại số 19/1 đường Võ Nguyên Giáp, P. Đống Đa, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (tổ 37, khu vực 7, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định) của bà Nguyễn Lê Thúy Uyên, nơi thường trú tại: Tổ 37, Khu phố 7, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, cụ thể như sau:

1.1. Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 242; tọa lạc tại số 19/1 đường Võ Nguyên Giáp, P. Đống Đa, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (tổ 37, khu vực 7, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định); diện tích đất: 56,4 m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 56,4 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

* Giới cận:

- Hướng Tây Nam tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 1,5 m. Các hướng khác còn lại tiếp giáp với các thửa đất khác.

* Kích thước, hình dáng thửa đất

- Hình dáng thửa đất: Cân đối.

1.2. Tài sản gắn liền với đất.

Tài sản gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Công trình xây dựng trên đất: Diện tích xây dựng: 56,4 m²; tổng diện tích sàn xây dựng: 56,4 m²; năm hoàn thiện đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2008.

- Kết cấu: Nhà ở cấp 4, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái tole.

- Hoàn thiện: Tường xây gạch, sơn nước; nền, sàn lát gạch Ceramic; trần la phong nhựa; mái lợp tole; hệ thống điện nước đi chìm, thiết bị điện, chiếu sáng, nước lắp đặt đầy đủ; khu vệ sinh khép kín, trang thiết bị vệ sinh lắp đặt đầy đủ; hệ thống thu hồi nước thải ngôi nhà được thu hồi, xử lý qua bể phốt sau đó thải ra ngoài hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá hiện trạng nhà cấp 4 sử dụng bình thường, quan sát ngoại quan chi tiết sau:

+ Móng: Ổn định; nền, sàn: Trung bình; tường: Trung bình; mái lợp tôn; trần: Trung bình.

+ Phần hoàn thiện khác: Các phần hoàn thiện khác xuống cấp nhiều (theo Chứng thư thẩm định giá số: 313/2024/184/CT-CITYLAN/BĐ ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá CITYLAND).

* Tình trạng pháp lý: Tài sản nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AB 422813, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01198 do UBND thành phố Quy Nhơn cấp ngày 25/03/2008 cho bà Diệp Thị Phê, sinh năm:1928, CMND số: 210130664 và ông Nguyễn Văn Bờ (chết) - địa chỉ thường trú: Tổ 37, KV 7, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn đứng tên, qua các lần chuyển nhượng và thay đổi về chủ sở hữu thì vào ngày 16/4/2014, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định –Chi nhánh thành phố Quy Nhơn xác nhận đứng tên bà Nguyễn Lê Thúy Uyên, sinh 1975 – CMND số: 211476408. Tài sản trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bình Định và Công văn số 171/NHNoBĐ-KHCN ngày 07/02/2025 của Agribank - Chi nhánh tỉnh Bình Định về việc giữ giá khởi điểm và tiếp tục tổ chức thực hiện việc đấu giá theo quy định.

2. Đối tượng áp dụng: Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản trên.

Điều 2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá tài sản.

1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

- Đối tượng: Là tổ chức, cá nhân (người tham gia đấu giá) có nhu cầu, 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 được tham gia đấu giá;

Những người có quan hệ là vợ chồng, cha con, mẹ con, anh chị em ruột không được đăng ký tham gia đấu giá trong cùng một tài sản trên và những người không được đăng ký tham gia đấu giá được quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016. Trường hợp, người đăng ký tham gia đấu giá không thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Quy chế này, khi tiến hành tổ chức phiên đấu giá phát hiện ra các đối tượng và điều kiện không đúng quy định thì được xem là vi phạm Quy chế phiên đấu giá tài sản này và được xử lý theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế phiên đấu giá tài sản này.

- Điều kiện: Người tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều này, khi đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp Hồ sơ mời tham gia đấu giá hợp lệ, tiền đặt trước và phí hồ sơ mời tham gia đấu giá cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định. Hồ sơ mời tham gia đấu giá phải đầy đủ các giấy tờ hợp lệ sau:

- 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phát hành (bản chính);

- 01 Giấy Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân (bản photo);
- Giấy nộp tiền đặt trước (bản chính hoặc bản phô tô);
- Phiếu thu hoặc Giấy nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá (bản chính hoặc bản phô tô);
- 01 phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) và 01 bì thư đựng phiếu trả giá.

Ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản và phiếu trả giá vòng gián tiếp; tuyệt đối không được giả mạo chữ ký để đăng ký tham gia đấu giá và trả giá khi chưa có sự ủy quyền theo quy định pháp luật của người đăng ký tham gia đấu giá. Tất cả các loại giấy tờ nêu trên được bỏ vào 01 (một) bì đựng hồ sơ đăng ký đấu giá và bì đựng hồ sơ đăng ký đấu giá được bảo mật, tại mép bì thư được dán hồ và phải ký tại mép dán của bì thư bỏ vào thùng phiếu đựng hồ sơ đăng ký đấu giá trước ngày, giờ hết hạn đăng ký tham gia đấu giá.

Nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng Hợp đồng ủy quyền có Công chứng theo quy định.

Giá bỏ phiếu trả giá vòng đấu giá gián tiếp ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm + (cộng) thêm bước giá, nhưng phải trả tròn bước giá.

Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên.

Giá trúng đấu giá phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất tròn một bước giá

Chú ý: Tiền đặt trước tham gia đấu giá nộp bằng chuyển khoản và nộp đúng số tiền theo thông báo đã quy định; tiền hồ sơ tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản. Nội dung chuyển khoản phải ghi rõ: **Chuyển tiền đặt trước và tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Lê Thúy Uyên. Đối với chuyển tiền bằng Internet Banking thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện tên của người tham gia đấu giá.**

Nếu người khác chuyển (nộp) tiền thay thì phần nội dung chuyển (nộp) tiền phải thể hiện tên của người đăng ký tham gia đấu giá.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được điền đầy đủ tất cả các thông tin. Trường hợp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá không điền đầy đủ các thông tin được xem như là không hợp lệ.

b) Nộp đầy đủ tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá hợp lệ theo quy định; nộp khoản tiền đặt trước và hoàn tất thủ tục đăng ký đấu giá kể cả việc bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, chậm nhất là đến 16 giờ 00 phút, ngày 04/3/2025.

c) Mỗi hộ tổ chức, cá nhân chỉ được cử một cá nhân tham gia đấu giá; người tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự và có giấy tờ tùy thân theo quy định.

- Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá có trách nhiệm: Tìm hiểu các thông tin về nguồn gốc pháp lý của tài sản và cam kết đã tham khảo kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, trực tiếp xem tài sản và đồng ý mua tài sản theo nguyên

trạng, “có sao mua vậy” và nhận tài sản trúng đấu giá đúng như hiện trạng thực tế hiện có của tài sản và trên hồ sơ đã được xem/giám định trước đó. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Agribank - Chi nhánh tỉnh Bình Định không chịu trách nhiệm về những trường hợp không xem hiện trạng tài sản, chất lượng, số lượng tài sản đấu giá, các giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá và nội dung quy định trong Quy chế phiên đấu giá tài sản này mà đăng ký tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá (kể cả người được ủy quyền) phải thực hiện các quy định sau:

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm ghi trong thông báo niêm yết công khai, Trung tâm không gửi giấy mời riêng và mang theo phiếu thu tiền, giấy CMND hoặc giấy tờ tùy thân có ảnh để kiểm tra trước khi đấu giá. Khi vào phòng đấu giá giữ trật tự chung;

- Người không có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá không được vào Hội trường (phòng) đấu giá.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá;

- Không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá;

- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá;

- Ngồi đúng vị trí sắp xếp, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá;

- Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc, liên kết, thông đồng dim giá giữa những người tham gia đấu giá trong quá trình mở phiên đấu giá;

- Không tranh luận với đấu giá viên những trường hợp ngoài phạm vi đấu giá.

Ngoài những điều kiện nêu trên người tham gia đấu giá phải tuân thủ các quy định có liên quan đến pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Đối tượng không được 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 phiên 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 các loại tài sản đó.

Điều 3. Giá khởi điểm của tài sản.

Tài sản đấu giá tại Điều 1 của Quy chế này, có tổng giá khởi điểm: 2.249.000.000 đồng (*Hai tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu đồng*) theo Công văn số 171/NHNôBD-KHCN ngày 07/02/2025 của Agribank - Chi nhánh tỉnh Bình Định về việc giữ giá khởi điểm và tiếp tục tổ chức thực hiện việc đấu giá theo quy định.

* Giá khởi điểm của tài sản nói trên chưa bao gồm các khoản thuế và nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (bao gồm nhưng không giới hạn: Thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp/cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, các khoản phí và lệ phí), phí và lệ phí sang tên trước bạ và chi phí có liên quan đến việc hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản do người mua được tài sản đấu giá chịu trách nhiệm chi trả.

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá: Trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến ngày mở phiên đấu giá tại thửa đất số: 242; tọa lạc tại số 19/1 đường Võ Nguyên Giáp, P. Đống Đa, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (tổ 37, khu vực 7, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định); tại Agribank - Chi nhánh tỉnh Bình Định - 64 Lê Duẩn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định hoặc tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - 37 Phan Đình Phùng, phường Trần Hưng Đạo, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ hợp lệ đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá và thời gian, địa điểm mở phiên đấu giá tài sản.

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết thông báo việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00' ngày 04/3/2025, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ mời đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá hợp lệ: Trong giờ hành chính Kể từ ngày niêm yết thông báo việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 00' phút, ngày 04/3/2025, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

- Thời gian, địa điểm mở phiên đấu giá: Lúc 09 giờ 30 phút, ngày 07/3/2025 tại Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Trường hợp có sự thay đổi ngày, giờ và thời gian địa điểm tổ chức phiên đấu giá sẽ thông báo cụ thể.

- Bước giá: Là mức chênh lệch của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá do người có tài sản đấu giá Quyết định là 44.900.000 đồng/1 lần trả giá, bước giá được áp dụng xuyên suốt trong quá trình đấu giá.

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

Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền đặt trước tiền và tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

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

Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá được trả lại trong trường hợp không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định hoặc không tổ chức đấu giá theo thông báo.

Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá

- Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm của lô đất (làm tròn số): 449.800.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm ngàn đồng*).

- Số tiền đặt trước do tổ chức, cá nhân nộp bằng chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại các Ngân hàng sau:

* TK số: 4300.201.003401 tại Agribank - CN Bình Định.

* TK số: 4301.21191.0020 tại Agribank - CN Quy Nhơn.

* TK số: 117.0000.21160 tại Ngân hàng Công Thương - CN Bình Định.

* TK số: 117.0000.75999 tại Ngân hàng Công Thương - CN Phú Tài.

* TK số: 0431.000.197020 tại Ngân hàng Ngoại Thương – CN Quy Nhơn

* TK số: 5800929389 tại BIDV - CN Bình Định.

Khoản tiền đặt trước là khoản tiền không phát sinh lãi suất

2.1. Xử lý tiền đặt trước

Người trúng đấu giá, tiền đặt trước được trừ vào tiền mua tài sản và được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2.2. Trả lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm nội dung Quy chế này thì tiền đặt trước được trả lại chậm nhất không quá 03 ngày làm việc, sau khi kết thúc phiên đấu giá trừ các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

- Người tham gia đấu giá đã đăng ký tham gia đấu giá tài sản, nhưng rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp tiền đặt trước của người tham gia đấu giá;

- Không đủ điều kiện tổ chức phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá đã đăng ký tham gia đấu giá tài sản, nhưng rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp tiền đặt trước của người tham gia đấu giá;

Điều 7. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

Theo khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016 quy định người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

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

2. Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản năm 2016.

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

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 phiên 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 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 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;

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

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo 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 trúng 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, giá đã chấp nhận theo Điều 50 Luật đấu giá tài sản.

Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp, 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. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận như quy định Điều 50 Luật đấu giá tài sản thì bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản.

Khi đấu giá viên điều hành cuộc 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 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 phiên 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 8. Hình thức, phương thức bỏ phiếu trả giá, đấu giá, bước giá và công bố trúng đấu giá

Phiên đấu giá tài sản được tiến hành phải có ít nhất hai người đăng ký trở lên (trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản)

1.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo quy định tại Điều 43 Luật đấu giá tài sản ban hành ngày 17/11/2016.

- Tại vòng đấu giá này, người tham gia đấu giá bỏ phiếu trả giá, giá trả phải bằng giá khởi điểm hoặc trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phải trả tròn bước giá, giá trúng đấu giá phải ít nhất tròn một bước giá.

Ví dụ: Giá khởi điểm 2.249.000.000 đồng; bước giá mỗi lần trả giá 44.900.000 đồng. Người tham gia đấu giá trả giá như sau: 2.249.000.000 đồng; 2.293.900.000; 2.338.800.000 đồng hoặc 2.383.700.000 đồng.....+ n bước giá.

- Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Khi đăng ký tham gia đấu giá tất cả người đăng ký tham gia đấu giá được Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phát cho mỗi người tham gia đấu giá một tờ phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá, buổi công bố giá và các nội dung theo quy định của Quy chế này.

1.2. Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

1.3. Tại buổi công bố giá (ngày tổ chức phiên đấu giá), đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất và công bố người có phiếu trả giá cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất tròn một bước giá là người trúng đấu giá.

1.4. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm (số) để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm (số) có số thứ tự lớn nhất là người trúng đấu giá.

Giá trúng đấu giá phải ít nhất tròn một bước giá.

2. Phương thức bỏ phiếu trả giá.

Khi trả giá phải trả tròn bước giá.

2.1. Phiếu trả giá: Phiếu trả giá là tờ phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phát hành, có đóng dấu treo, phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.

2.2. Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu ghi đầy đủ các thông tin trên tờ phiếu trả giá, ghi bằng bút bi màu xanh thông thường, không tẩy xóa và ghi đúng bước giá.

2.3. Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu trả giá không ghi hoặc ghi không đúng, không đầy đủ nội dung trên tờ phiếu trả giá, bỏ giá không đúng quy định như thấp hơn giá khởi điểm, ghi giá không đúng quy định về bước giá...

3. Công bố người trúng đấu giá

- Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố giá đã trả và người có phiếu trả giá cao nhất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất tròn một bước giá mà không có người trả giá cao hơn là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm (số) để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm (số) có số thứ tự lớn nhất là người trúng đấu giá.

- Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc 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 phiên đấu giá không thành.

Điều 9. Đấu giá không thành

Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm;
- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;
- Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;
- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản;

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá (trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản)

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc đấu giá tài sản

1. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá mua tài sản, thì khoản tiền đặt trước sẽ 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; số tiền mua tài sản còn lại người trúng đấu giá phải nộp theo thời hạn được quy định trong Biên bản đấu giá và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, nếu người mua tài sản đấu giá không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản còn lại là vi phạm tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền còn lại chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày đấu giá thành (trừ có thoả thuận khác).

- Người trúng đấu giá tài sản cam kết: Đã xem xét kỹ, biết rõ, tự chịu trách nhiệm và tự chịu các chi phí phát sinh đối với mọi nghĩa vụ, quyền lợi có liên quan (kể cả các quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh trước khi mua tài sản đấu giá) đến tài sản đấu giá và các giấy tờ về Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không có khiếu nại, tranh chấp gì kể từ sau thời điểm hoàn thành việc ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan chức năng để 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.

- Người trúng đấu giá phải biết đây là tài sản thế chấp tại Ngân hàng, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận.

- Người trúng đấu giá phải biết trong trường hợp giải quyết khiếu nại hoặc có văn bản kháng nghị của cơ quan Tòa án, Viện kiểm sát nhân dân có thẩm quyền thì việc bàn giao tài sản sẽ được bàn giao sau khi giải quyết khiếu nại xong hoặc dừng lại theo quy định. Các bên không có trách nhiệm bồi thường cho nhau.

- Người trúng đấu giá tài sản đồng ý rằng: Kể từ sau khi hoàn thành việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Agribank - Chi nhánh tỉnh Bình Định không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ, tranh chấp nào (bao gồm đã phát sinh trước hoặc sau khi bán tài sản) liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đưa ra đấu giá.

- Người mua được tài sản đấu giá chịu lệ phí sang tên, trước bạ và chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm giao tài sản cho người mua chậm nhất là 10 ngày làm việc (trừ có thoả thuận khác), kể từ khi người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản.

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá (Agribank - Chi nhánh tỉnh Bình Định).

- Quản lý, bảo quản tài sản và hồ sơ, giấy tờ gốc liên quan đến tài sản đấu giá, chịu trách nhiệm cho khách hàng xem hồ sơ, tài sản đấu giá trong giờ hành chính, ít nhất là 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá;

- Có trách nhiệm xuất hóa đơn GTGT (nếu có) cho người mua được tài sản đấu giá;

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo pháp luật quy định.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức đấu giá tài sản (Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản).

- Phối hợp với Agribank - Chi nhánh tỉnh Bình Định hướng dẫn cho người tham gia đăng ký đấu giá, xem tài sản và các giấy tờ liên quan của tài sản trước khi tổ chức đấu giá;

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo pháp luật quy định.

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

Quy chế phiên đấu giá tài sản này được niêm yết, thông báo công khai theo quy định.

Điều 12. Điều khoản thi hành.

1. Quy chế này áp dụng xuyên suốt quá trình tổ chức đấu giá tài sản nói trên theo quy định pháp luật và có thay đổi bổ sung cho phù hợp với Luật số 37/2024/QH 15.

2. Cán bộ, viên chức, Đấu giá viên, Tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá tài sản, người mua được tài sản đấu giá, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá và cá nhân, tổ chức, cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung của Quy chế này. Các quy định không có trong Quy chế này thì thực hiện theo Luật đấu giá tài sản 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo luật số 37/2024/QH 15. Nếu cá nhân, tổ chức nào vi phạm sẽ xử lý theo quy định pháp luật.

3. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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;
- Thông báo và niêm yết công khai theo quy định;
- Lưu: HS, VT.


Đặng Thị Ngọc Uyên