

Số: 78/QC-TTĐVĐGTSQN

Bình Định, ngày 10 tháng 9 năm 2025

QUY CHẾ

Về việc đấu giá tài sản thế chấp

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/QĐ-TTĐVĐGTSQN ngày 22/7/2025 của Trung tâm
Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở của ông Đặng Thanh Quang và bà Nguyễn Thị Thanh, hộ khẩu thường trú tại thôn Quảng Nghiệp, xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, hiện nay thôn Quảng Nghiệp, xã Tuy Phước Bắc, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1.1. Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 814; tờ bản đồ số: 08; diện tích đất: 162,4 m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 162,4 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 162,4 m², đất trồng cây hàng năm khác: 0,0 m²; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; tọa lạc tại thôn Quảng Nghiệp, xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, hiện nay thôn Quảng Nghiệp, xã Tuy Phước Bắc, tỉnh Gia Lai.

- Giới cận:

- Hướng Tây tiếp giáp đường nhựa liên xã rộng khoảng 10 m. Các hướng khác còn lại tiếp giáp với các thửa đất khác.

- Kích thước, hình dáng thửa đất

+ Hình dáng thửa đất: Không cân đối

1.2. Tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Công trình xây dựng trên đất:

Tổng diện tích sàn xây dựng: 60,0 m²; năm hoàn thiện đưa vào sử dụng: Khoảng năm 2005; kết cấu: Nhà ở cấp 4.

Hoàn thiện: Tường xây gạch, sơn nước; nền xi măng, sàn lát gạch hoa; hệ thống điện nước đi nổi; thiết bị điện, chiếu sáng, nước 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: Ôn định; nền, sàn: Bình thường; tường: Bình thường; mái: Bình thường; trần: Bình thường

+ Phần hoàn thiện khác: Các phần hoàn thiện tương đối khá (theo Chứng thư thẩm định giá số 313/2025/415/CT.CITYLAN/BĐ ngày 16/5/2024 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá CITYLAND).

1.3. Tình trạng pháp lý: Tài sản nói trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 134892, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00005 ngày 27/01/2005 do UBND huyện Tuy Phước cấp cho người sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ông Đặng Thanh Tùng, sinh năm:1957, CMND số: 210096639; ngày cấp 27/5/1997; nơi cấp: Công An Bình Định và bà Huỳnh Thị Hà, sinh năm 1965, CMND số: 210963982; ngày cấp 15/5/1981; nơi cấp: Công An Bình Định; đồng trú tại địa chỉ: Thôn Biều Chánh, xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định đứng tên, và được tặng cho, thay đổi về chủ sở hữu được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định – Chi nhánh huyện Tuy Phước xác nhận ngày 13/7/2012 đứng tên ông Đặng Thanh Quang, sinh năm 1980, CMND số: 211698307 và bà Nguyễn Thị Thanh, sinh năm 1981, CMND số: 211778186 cùng hộ khẩu thường trú tại: Thôn Quảng Nghiệp, xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Tài sản trên hiện đang thế chấp tại Agribank Chi nhánh Tuy Phước Bình 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

1.1. 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024. 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 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.

1.2. 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 tham gia đấu giá hợp lệ, tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định. Hồ sơ tham gia đấu giá phải hợp lệ và đầy đủ các giấy tờ sau:

+ 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn phát hành (theo mẫu). Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin trên phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

+ 01 Bản phô tô CCCD (cá nhân); 01 bản phô tô Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp kèm theo CCCD của người đại diện theo pháp luật (đối với Công ty, Doanh Nghiệp);

+ 01 Chứng từ nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá, cụ thể:

- Số tiền nộp bắt buộc phải đúng bằng số tiền theo thông báo đã quy định, nộp hoặc chuyển khoản vào tài khoản.

* Đối với Công ty, Doanh Nghiệp thì tiền đặt trước bắt buộc phải được chuyển khoản từ tài khoản của Công ty, Doanh Nghiệp tham gia đấu giá.

* Đối với trường hợp cá nhân chuyển tiền bằng Internet Banking thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá.

* Đối với trường hợp người khác nộp tiền thay cho người tham gia đấu giá là cá nhân thì phần nội dung nộp tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá. Người nộp tiền thay không được nộp thay cho người thứ hai và cũng không được đăng ký tham gia đấu giá.

* Nội dung chuyển khoản ghi rõ: **Chuyển tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá (TGĐG) QSD đất và nhà ở là tài sản trên đất của ông Đặng Thanh Quang và bà Nguyễn Thị Thanh.**

- 01 chứng từ nộp 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 Quy Nhơn.

- 01 phiếu trả giá gián tiếp và 01 bì thư đựng phiếu trả giá, cụ thể:

+ Phiếu trả giá bắt buộc phải viết cùng 01 màu mực, không bay màu, không gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa.

+ Phiếu trả giá bắt buộc phải bỏ vào bì thư đựng phiếu trả giá, phải dán kín bằng keo dán và phải ký tại mép dán của bì thư đựng phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu đựng hồ sơ đăng ký đấu giá trước ngày, giờ hết hạn đăng ký tham gia đấu giá.

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 (trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đấu giá tài sản 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 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;

b) Trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống 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 và chấp nhận giá khởi điểm hoặc chấp nhận mức giá sau khi đã giảm thì tài sản được bán cho người đó.

* Trường hợp nếu hồ sơ không tuân thủ các nội dung nêu trên thì không hợp lệ và bị loại không được tham gia phiên đấu giá.

* Những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình thì chỉ được 01 cá nhân tham gia đấu giá;

* Một doanh nghiệp chỉ được 01 đơn vị tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

* Mỗi 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.

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.

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.

* 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 chậm nhất đến 16 giờ 00 phút, ngày 13/10/2025.

* 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 Quy Nhơn và Agribank - Chi nhánh Tuy Phước 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 cuộc 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 đim giá giữa những người tham gia đấu giá trong quá trình 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 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 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 1.805.437.000 đồng (*Một tỷ, tám trăm lẻ năm triệu, bốn trăm ba mươi bảy ngàn đồng*) theo Chứng thư Thẩm định giá số: 313/2025/415/CT.CITYLAN/BĐ ngày 16/5/2024 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá CITYLAND và Quyết định số 317A/QĐ- NHNo.TP ngày 19/8/2025 của Agribank - Chi nhánh Tuy Phước, Bình Định về việc hạ giá khởi điểm bán đấu giá tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị Thanh và ông Đặng Thanh Quang.

* Giá khởi điểm của tài sản nói trên chưa bao gồm các khoản thuế và nghĩa vụ chính phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (bao gồm nhưng không 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:

- Thời gian: 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.

- Địa điểm: Tại Thửa đất số: 814; tờ bản đồ số: 08, tọa lạc tại thôn Quảng Nghiệp, xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định, hiện nay thôn Quảng Nghiệp, xã Tuy Phước Bắc, tỉnh Gia Lai; tại Agribank - Chi nhánh Tuy Phước Bình Định - 285 Đào Tấn, xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai; tại Agribank - Chi nhánh Tuy Phước Bình Định - PGD Gò Bồi và tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn - 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia lai.

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

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 00 phút ngày 13/10/2025 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn – địa chỉ: 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

- Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ đăng ký tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 00 phút ngày 13/10/2025 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn – địa chỉ: 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

- Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 16/10/2025, tại Hội trường tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn – địa chỉ: 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

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

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

Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ hợp lệ, tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày, chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 13/10/2025.

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng)/01 hồ sơ, nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn.

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá

- Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm của lô đất (làm tròn số): 361.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi một triệu 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 Quy Nhơn theo quy định tại các Ngân hàng sau:

* 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: 4300.201.003401 tại Agribank - CN Bình Định.

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

* 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

- 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.

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

Theo khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 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 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 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

“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 dự phiên đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm 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.

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá tài sản 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 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

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 phiên 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 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 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 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

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 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, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Điều 8. Hình thức, phương thức đấu giá; phương thức bỏ phiếu trả giá, bước giá; người có tài sản đấu giá và công bố trúng đấu giá

Cuộc 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 năm 2016, ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024)

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo quy định tại Điều 43 Luật đấu giá tài sản năm 2016, ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

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 Quy Nhơn bán cho mỗi người tham gia đấu giá một bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá, trong đó có tờ phiếu trả giá, hướng dẫn về cách trả giá, chấp nhận giá, thời hạn nộp hồ sơ hợp lệ đăng ký tham gia đấu giá, buổi công bố giá (ngày mở phiên đấu giá) và các nội dung theo quy định của Quy chế đấu giá tài sản trên. Khi trả giá phải trả tròn bước giá.

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

Ví dụ: Giá khởi điểm 1.805.437.000 đồng; bước giá mỗi lần trả giá 50.000.000 đồng. Người tham gia đấu giá trả giá như sau: 1.805.437.000 đồng; 1.855.437.000 đồng; 1.905.437.000 đồng hoặc 1.955.437.000 đồng.....+ n bước giá.

- Tại buổi công bố giá (ngày tổ chức phiên đấu giá), đấu giá viên điều hành phiên 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; giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm.

+ 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, 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 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 là người trúng đấu giá. Giá trúng đấu giá phải ít nhất tròn một bước giá (trừ trường hợp quy định tại Điều 49 Luật đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, 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 tại phiên đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm **“Trúng đấu giá”** hoặc do máy tính chọn ngẫu nhiên có số thứ tự lớn nhất là người trúng đấu giá. Giá trúng đấu giá phải ít nhất tròn một bước giá (trừ trường hợp quy định tại Điều 49 Luật đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024);

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

3. Phương thức bỏ phiếu trả giá.

Phiếu trả giá: Phiếu trả giá là tờ phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn phát hành, có đóng dấu treo.

+ Phiếu trả giá bắt buộc phải viết cùng 01 màu mực, không bay màu, không gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa.

+ Phiếu trả giá bắt buộc phải bỏ vào bì thư đựng phiếu trả giá, phải dán kín bằng keo dán và phải ký tại mép dán của bì thư đựng phiếu trả giá và bỏ vào thùng phiếu đựng hồ sơ đăng ký đấu giá trước ngày, giờ hết hạn đăng ký tham gia đấu giá.

- 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 viết cùng màu mực, không bay màu; không gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa.

- 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, tẩy xóa, ghi hai màu mực...

Chú ý: Giá bỏ phiếu trả giá tại vòng gián tiếp: Người tham gia đấu giá phải bỏ phiếu trả giá, giá bỏ phiếu trả giá bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng ít nhất một bước giá (nhưng phải trả tròn bước giá). Giá trúng đấu giá phải ít nhất tròn một bước giá (trừ trường hợp quy định tại Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024); .

4. Bước giá mỗi lần trả giá: 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng) theo Quyết định số 317A/QĐ- NHNo.TP ngày 19/8/2025 của Agribank - Chi nhánh Tuy Phước, Bình Định về việc hạ giá khởi điểm đấu giá tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị Thanh và ông Đặng Thanh Quang và là mức chênh lệch cố định của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề, bước giá này không thay đổi (trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

5. Người có tài sản đấu giá: Agribank - Chi nhánh Tuy Phước Bình Định - 285 Đào Tấn, xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai

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

Tại phiên đấu giá, sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, Đấu giá viên điều hành phiên 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 phiên 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.

Người trúng đấu giá mua tài sản thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) 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 tài sản 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.

Điều 9. Đấu giá không thành

Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

a1) Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;

b) Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

c) Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm;

d) 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 năm 2016 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024);

đ) 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 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024) mà không có người trả giá tiếp;

e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024);

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 tài sản còn lại là vi phạm tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự, 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 đã 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) 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 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 đến tài sản đấu giá; 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, bên A 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 Tuy Phước 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 kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến ngày mở cuộc đấu giá trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày và giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá khi người mua nộp đủ tiền;

- 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 Quy Nhơn).

- Phối hợp với Agribank - Chi nhánh Tuy Phước 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 phiên 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.

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 năm 2016 ngày 17/11/2016; 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 xử lý theo quy định pháp luật.

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.



GIÁM ĐỐC

Đặng Thị Ngọc Uyên