

SỞ TƯ PHÁP TỈNH GIA LAI
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU
GIÁ TÀI SẢN QUY NHƠN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 83/QC-TTĐVĐGTSQN

Gia Lai, ngày 29 tháng 9 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

(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: Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức đấu giá tài sản thể chấp bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Nam Tân, xã Nhơn Hậu, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là tổ dân phố Nam Tân, phường An Nhơn, tỉnh Gia Lai), như sau:

1.1. Về quyền sử dụng đất: thửa đất số: 1177, tờ bản đồ số: 2, địa chỉ: thôn Nam Tân, xã Nhơn Hậu, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là tổ dân phố Nam Tân, phường An Nhơn, tỉnh Gia Lai).

- Diện tích đất: 198,5 m² (Bằng chữ: Một trăm chín mươi tám phẩy năm mét vuông), trong đó: Đất ở tại nông thôn 198,5 m².

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.

- Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.2. Tài sản gắn liền với đất:

- Diện tích xây dựng: 93,8 m²; Diện tích sàn: 126 m²;

- Kết cấu: Tường xây gạch, không trát, nền đất không trần mái tole;

- Cấp (hạng): Cấp 4; Số tầng: 02;

* 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 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BU 321308, sổ vào sổ cấp GCN: CH00694 do UBND thị xã An Nhơn cấp ngày 18/11/2014. Tài sản trên hiện đang thế chấp tại Agribank - Chi nhánh 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: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng) (văn bản điều chỉnh giá khởi điểm lần sau (nếu có)).

Giá khởi điểm trên không bao gồm các khoản chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản đấu giá như: thuế, phí, lệ phí và chi phí khác (nếu có) kể cả phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. 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 thực hiện thủ tục kê khai, chuyển quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật và chịu khoản thuế đối với người mua theo quy định (thuế trước bạ), 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 Agribank - Chi nhánh An Nhơn Bình Định sẽ thông báo bằng văn bản về việc quyết định giảm giá tài sản trên để Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn 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 Quy Nhơn.

2. Địa điểm: Xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn; 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 mời 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 Quy Nhơn.

2. Địa điểm: Tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn- số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

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 (gọi chung là người tham gia đấu giá) 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 phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn phát hành; nộp CCCD hoặc giấy tờ tùy thân có ảnh (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 bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

1. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 hồ sơ (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng) theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính “Hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản”.

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá theo quy định tại Mục 40, bổ sung khoản 3 vào sau khoản 2, của Điều 66 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản; Mục 14, bổ sung điểm 11 Tổ chức hành nghề đấu giá thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 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 Bình Định của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc (trừ có thỏa thuận khác).

Điều 7. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên 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 Quy Nhơn;

2. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại Trụ sở Agribank - Chi nhánh An Nhơn Bình Định - Địa chỉ: số 418 đường Trần Phú, phường Bình Định, tỉnh Gia Lai.

Người đăng ký tham gia đấu giá, nếu không dự phiên 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 CCCD hoặc giấy tờ tùy thân để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá.

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 phiên 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản 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:

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 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.

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

Đấu giá viên điều hành phiên 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; 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. Bước giá mỗi lần trả giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá.

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 phiên đấu giá.

4. 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

Tại phiên 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 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 thực hiện thủ tục kê khai, chuyển quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật và chịu khoản thuế đối với người mua theo quy định (thuế trước bạ), kể cả chi phí đi xem tài sản và phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

1. Trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản hiện hành:

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;

d, Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

2. Các trường hợp truat quyền tham gia đấu giá

Scanned with
 CamScanner™

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia 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 để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá;
- 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 hiện hành.
3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản hiện hành;

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 hiện hành;

Tại phiên 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 phiên 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 phiên đấu giá.

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

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau 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 cuộc đấu giá không thành.

* Tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản hiện hành 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.

Đấu giá viên, viên chức và người lao động, 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.

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 phiên 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 Quy Nhơn 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.



GIÁM ĐỐC

Đặng Thị Ngọc Uyên