



CÔNG TY ĐẤU GIÁ  
HỢP DANH ĐÔNG DƯƠNG

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

Trụ sở chính: Số 14A đường Phan Đăng Lưu, Quy Nhơn  
ĐT: 0256.2200569-Fax: 0256.3547029-ĐD: 091.4024837  
Website: www.daugiataisandongduong.com

Số: 1258/QCĐG-ĐD

Bình Định, ngày 07 tháng 10 năm 2024

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 98/2024/HDDV ngày 07/10/2024 giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn và Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương.

Nay Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương ban hành quy chế cuộc đấu giá tài sản thi hành án, cụ thể như sau:

### 1. Tài sản đấu giá:

#### 1.1. Tài sản đấu giá:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số AD 772247, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H 02774/QSDĐ/I<sub>1</sub>, do UBND huyện An Nhơn (nay là thị xã An Nhơn) cấp ngày 07/11/2005, cụ thể như sau:

+ Thửa đất số: 97; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích theo hiện trạng thực tế: 119,3m<sup>2</sup> (có 8,9m<sup>2</sup> nằm trong hành lang ATGT);

+ Địa chỉ: Số 55 đường Phạm Văn Đồng, KV Tiên Hội, phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định;

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;

+ Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;

+ Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế QSD đất;

- Tài sản gắn liền với đất:

+ Nhà ở (N5); Diện tích xây dựng: 104,7m<sup>2</sup>; Diện tích sàn: 119,3m<sup>2</sup> (trong đó: Diện tích tầng 1: 104,7m<sup>2</sup>; Diện tích tầng lửng: 14,6m<sup>2</sup>); Kết cấu: Tường xây gạch, mái tole, trần nhựa, nền lát gạch Ceramic; Nhà có 0,6m<sup>2</sup> nằm trong hành lang ATGT;

+ Mái hiên tole: Diện tích 15,8m<sup>2</sup>;

Chi tiết theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản lập vào lúc 08 giờ ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn.



1.2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý: Tài sản kê biên thi hành án của ông Nguyễn Hữu Lạc và bà Bùi Thị Mộng Tuyên.

**2. Người có tài sản đấu giá:** Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn

Địa chỉ: Số 175 đường Quang Trung, phường Bình Định, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

**3. Giá khởi điểm của tài sản, nộp khoản tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá, bước giá:**

3.1. Giá khởi điểm của tài sản, nộp khoản tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá, bước giá:

- Giá khởi điểm của tài sản: 1.683.574.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi bốn nghìn đồng);

- Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng);

- Người tham gia đấu giá nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng);

- Bước giá: 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

3.2. Nộp, hoàn trả tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá:

3.2.1. Nộp tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá:

- Thời gian nộp khoản tiền đặt trước: Trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá (tiền nộp phải báo có trong tài khoản trước 17 giờ ngày 30/10/2024). Trong trường hợp người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước trước thời hạn theo quy định của Luật đấu giá tài sản thì được xem là tự nguyện thỏa thuận nộp;

- Địa điểm nộp khoản tiền đặt trước: Tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương gồm:

+ Tài khoản số: 111002775169 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Phú Tài;

+ Tài khoản số: 4309201002513 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Phú Tài;

+ Tài khoản số: 5800791694 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Định;

+ Tài khoản số: 0051000516083 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định;

+ Tài khoản số: 22222396868 tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Bình Định;

- Người tham gia đấu giá nộp hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản, số tiền nộp bắt buộc phải đúng bằng số tiền đã quy định;

+ Đối với tổ chức thì tiền đặt trước bắt buộc phải được chuyển khoản từ tài khoản của tổ chức 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;

- Tiền hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương khi mua hồ sơ tham gia đấu giá;

- Phí nộp hoặc chuyển tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có);

- Người tham gia đấu giá ghi nội dung nộp tiền vào tài khoản:

+ Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản;

+ Nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá tài sản.

3.2.2. Hoàn trả khoản tiền đặt trước:

- Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương có trách nhiệm hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, trừ các trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm các quy định đấu giá;

- Phương thức hoàn trả tiền: Bằng tiền mặt hoặc chuyển trả vào tài khoản của người tham gia đấu giá hoặc tài khoản do người tham gia đấu giá đề nghị hoặc bằng hình thức khác theo thỏa thuận;

- Phí hoàn trả tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có).

#### **4. Hình thức, phương thức, thời gian, địa điểm thực hiện việc đấu giá tài sản:**

4.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo trình tự sau đây:

- Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người lập biên bản và thành phần tham dự cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu tài sản đấu giá;

- Nhắc lại giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá là 30 giây;
- Người tham gia đấu giá bốc số thứ tự và số thứ tự nhỏ là người trả giá trước;
- Hướng dẫn và trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá.

4.2. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả ít nhất một bước giá;
- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;
- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

4.3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Liên tục kể từ ngày niêm yết cho đến ngày tổ chức cuộc đấu giá, tại nơi có tài sản đấu giá đang tọa lạc.

4.4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá: Liên tục kể từ ngày niêm yết đến 17 giờ ngày 28/10/2024, tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương.

4.5. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Bắt đầu lúc 15 giờ 30 phút ngày 31/10/2024, tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương.

## **5. Điều kiện, cách thức tham gia đấu giá:**

\* Người tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật, trừ những trường hợp nêu tại mục 6 của quy chế này;

\* Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ cho Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương gồm:

- 01 Giấy đăng ký và cam kết tham gia đấu giá tài sản (theo mẫu). Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ thông tin tài sản đấu giá;

- 01 Bản phô tô thẻ căn cước công dân (cá nhân); 01 Bản phô tô Giấy chứng nhận đăng ký tổ chức kèm theo thẻ căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật (tổ chức);

- 01 Chứng từ nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá;

- 01 Chứng từ nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá;

Trường hợp nếu hồ sơ tham gia đấu giá không tuân thủ đầy đủ các nội dung nêu trên thì không hợp lệ và bị loại không được tham gia cuộc đấu giá;

\* Tài sản đấu giá phải có ít nhất 02 người đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp do pháp luật có quy định khác;

\* Người tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện theo quy định của pháp luật;

\* Người tham gia đấu giá phải bảo đảm tính độc lập, trung thực, khách quan trong quá trình tham gia đấu giá. Trường hợp vi phạm thì xử lý theo quy định của pháp luật;

\* Người đăng ký tham gia đấu giá phải đọc, điền đầy đủ các thông tin liên quan, ký, ghi rõ họ tên (cá nhân) hoặc ký tên, đóng dấu (tổ chức) vào mẫu đăng ký và cam kết tham gia đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương phát hành;

\* Người đăng ký tham gia đấu giá phải tự mình hoặc uỷ quyền cho người khác tham gia đấu giá bằng văn bản theo quy định của pháp luật. Việc uỷ quyền:

- Đối với cá nhân phải có công chứng theo quy định của Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch;

- Đối với tổ chức phải do người đại diện theo pháp luật ký tên, đóng dấu;

\* Người đăng ký tham gia đấu giá (hoặc người được uỷ quyền) phải tham gia cuộc đấu giá đúng ngày, giờ đã được thông báo, niêm yết công khai;

\* Phải xuất trình giấy tờ tùy thân để kiểm tra;

\* Người không đăng ký tham gia đấu giá không được vào phòng đấu giá. Trừ các trường hợp được đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đồng ý;

\* Người được uỷ quyền tham gia đấu giá phải xuất trình văn bản uỷ quyền; tuân thủ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi uỷ quyền theo quy định;

\* Người đăng ký tham gia đấu giá không được sử dụng chất kích thích, không mang theo vũ khí, chất cháy nổ khi vào phòng đấu giá;

\* Vào phòng đấu giá phải ăn mặc lịch sự, gọn gàng, không hút thuốc;

\* Khi vào phòng đấu giá phải giữ trật tự, ngồi đúng vị trí hướng dẫn, không đi lại lộn xộn, không được trao đổi, trò chuyện, lớn tiếng, phát ngôn thiếu văn hoá;

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

\* Không tranh luận với đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá;

\* Tuân thủ nội dung của Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

## **6. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:**

- 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;

- 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 định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp định giá 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; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

## **7. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:**

- 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 đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- 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.

## **8. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:**

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại mục 7 của quy chế này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá: 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;

- Rút lại giá đã trả: 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 bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá: 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 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.

### **9. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:**

- Ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn, Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương và người mua được tài sản đấu giá;

- Thời hạn ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn tối đa không quá 15 ngày kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Nếu quá thời hạn này mà người mua được tài sản đấu giá không ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì được xem là không chấp nhận mua tài sản, trong trường hợp này Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn và Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương tiến hành lập biên bản hủy kết quả đấu giá tài sản mà không cần có sự đồng ý hoặc có mặt của người mua được tài sản đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá xử lý theo quy định của pháp luật;

- Thanh lý hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Tự động thanh lý sau 07 ngày, kể từ ngày các bên thực hiện xong nghĩa vụ.

### **10. Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền trúng đấu giá và trách nhiệm của người mua được tài sản đấu giá:**

#### **10.1. Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền trúng đấu giá:**

- Thời hạn: Người mua được tài sản đấu giá phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá (sau khi trừ khoản tiền đặt trước đã nộp cho Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương) vào tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Trường hợp nếu quá thời hạn mà chưa thanh toán đủ số tiền trúng đấu giá thì hủy toàn bộ kết quả đấu giá theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và pháp luật về dân sự. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá xử lý theo quy định của pháp luật;

- Phương thức: Nộp hoặc chuyển khoản;

- Địa điểm: Tài khoản của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn số: 3949.0.1054088.00000 tại Kho bạc Nhà nước thị xã An Nhơn.

#### **10.2. Trách nhiệm của người mua được tài sản đấu giá:**

- Phải nộp phí công chứng, lệ phí trước bạ và tự làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản;

- Phải chịu trách nhiệm về tình trạng thực tế của tài sản đấu giá;
- Chỉ được phép thực hiện các trình tự, thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản sau khi đã nhận tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá.

**11. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá:**

- Thời hạn: Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng;

- Địa điểm: Tại thửa đất số: 97; Tờ bản đồ số: 06; Địa chỉ: Số 55 đường Phạm Văn Đồng, KV Tiên Hội, phường Nhơn Thành, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định;

- Phương thức: Việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự.

**12. Hiệu lực thi hành:**

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ thực hiện các nội dung của quy chế cuộc đấu giá này;

- Những nội dung không quy định trong quy chế cuộc đấu giá này thì áp dụng các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật khác có liên quan để thực hiện. Nếu vi phạm phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

**Nơi nhận:**

- Chi cục THADS thị xã An Nhơn;
- UBND phường Nhơn Thành;
- Niêm yết, lưu hs, lưu Cty, công khai...



Lê Việt Hùng