

Số: *1487/QCĐG-CTHADS*

Đắk Lắk, ngày 10 tháng 7 năm 2024

## QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và năm 2022;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Quyết định giảm giá tài sản (lần 3) số 27/QĐ-CTHADS ngày 10/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản do Chấp hành viên tổ chức bán đấu giá để thi hành Quyết định thi hành án số 395/QĐ-CTHADS ngày 31/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Quy chế cuộc đấu giá gồm các nội dung sau:

### CHƯƠNG I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1: Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định cụ thể về nguyên tắc, trình tự, thủ tục đấu giá tài sản đối với tài sản đấu giá thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Chăm Bá Tư do Chấp hành viên kê biên, xử lý tài sản theo Luật Thi hành án dân sự.

#### Điều 2: Nguyên tắc, nội quy đấu giá

- Chỉ tổ chức đấu giá khi có từ 2 người đăng ký tham gia đấu giá trở lên.
- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
- Cuộc đấu giá phải do Chấp hành viên điều hành theo trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.
- Nội quy đấu giá:

+ Người đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá phải có mặt đúng thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá theo quy chế này. Trong trường hợp cuộc đấu giá đang tiến hành và đã có người trả giá thì người tham gia đấu giá đến trễ sẽ không được vào phòng đấu giá với bất cứ lý do gì. Chỉ duy nhất người đủ điều kiện tham gia đấu giá hoặc 01 người đại diện hợp pháp mới được vào phòng đấu giá đồng thời phải mang theo Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân, Giấy ủy quyền (nếu có) để kiểm tra.

+ Người tham gia đấu giá không được trao đổi với người tham gia đấu giá khác, không hút thuốc lá, không sử dụng điện thoại và các thiết bị ghi âm, ghi hình, phương tiện liên lạc khác trong phòng đấu giá, không tự ý đi lại, ra khỏi phòng đấu giá khi chưa



- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.
- Bước giá: Đối với tài sản thứ nhất tối thiểu là 50.000 đồng (*năm mươi nghìn đồng*) và đối với tài sản thứ hai tối thiểu là 5.000 đồng (*năm nghìn đồng*).
- Việc trả giá được thực hiện như sau:
  - + Chấp hành 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 tối thiểu bằng bước giá đã thông báo;
  - + Chấp hành 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;
  - + Chấp hành 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, mỗi lần cách nhau 30 giây và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn.

#### **Điều 11. Người không được tham gia đấu giá tài sản**

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.
- Người làm việc tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của Chấp hành 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.
- Người được chủ sở hữu 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 (hoặc là cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại mục này).

#### **Điều 12. Nghĩa vụ tài chính của người đăng ký tham gia đấu giá**

- Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) và khoản tiền đặt trước.
- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.
- Khoản tiền đặt trước được nộp trực tiếp cho Chấp hành viên phụ trách hồ sơ thi hành án trong thời hạn 03 ngày làm việc (nộp vào giờ hành chính) trước ngày mở cuộc đấu giá (ngày 25/7/2024).
- Khoản tiền đặt trước được sử dụng như sau:
  - + Trong trường hợp người tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước mua được tài sản bán đấu giá thì khoản tiền đặt trước và lãi suất (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc mua tài sản;

+ Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và lãi suất (nếu có) được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số tài khoản của người đăng ký tham gia đấu giá đã cung cấp trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 13 của quy chế này;

+ Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đấu giá nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được hoàn trả lại tiền đặt trước bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số tài khoản của người đăng ký tham gia đấu giá đã cung cấp;

+ Những người được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định, trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá mà không cung cấp số tài khoản hoặc không liên hệ với Chấp hành viên để nhận lại khoản tiền đặt trước thì Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk không chịu trách nhiệm về việc chậm trả lại tiền đặt trước theo quy định.

### **Điều 13. Những trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước**

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 của Quy chế này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá, từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định Điều 15 của Quy chế này;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này;

Khoản tiền đặt trước quy định tại Điều này sẽ được dùng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của ông Cẩm Bá Tư theo Quyết định thi hành án nói trên.

### **Điều 14. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận**

Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định sẽ bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

### **Điều 15. Từ chối ký biên bản đấu giá, kết quả trúng 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 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.

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi Chấp hành 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.

#### **Điều 16. Trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá**

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

- 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 Chấp hành viên, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim 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 Chấp hành viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Rút lại giá đã trả;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

#### **Điều 17. Dừng cuộc đấu giá**

Cuộc đấu giá dừng trong các trường hợp sau đây:

- Chấp hành viên sẽ dừng cuộc đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, đim giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá.
- Các trường hợp bất khả kháng.
- Việc dừng cuộc đấu giá phải lập biên bản dừng tại cuộc đấu giá và có chữ ký của Chấp hành viên điều hành cuộc đấu giá, người tham dự khác, người ghi biên bản, những người tham gia đấu giá. Trong biên bản dừng cuộc đấu giá phải thể hiện rõ lý do dừng, thời gian dừng.

Trường hợp cá nhân, tổ chức có những hành vi vi phạm điểm Điều này, Chấp hành viên truất quyền tham gia đấu giá đối với cá nhân, tổ chức có hành vi vi phạm và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Đối với cá nhân, tổ chức không có hành vi vi phạm, khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được giữ trong tài khoản của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk cho tới khi mở lại cuộc đấu giá trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

#### **Điều 18. Điều khoản khác**

- Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã

phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Trường hợp trong cùng một cuộc đấu giá mà có nhiều tài sản được đấu giá để thi hành án thì Chấp hành viên thực hiện việc đấu giá theo thứ tự từ tài sản có giá trị lớn nhất. Trường hợp số tiền thu được đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định thì không tiếp tục đấu giá các tài sản còn lại.

- Trường hợp đấu giá tài sản lần đầu có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người đủ điều kiện tham gia và không đủ điều kiện để tổ chức cuộc đấu giá hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá thì người đăng ký tham gia đấu giá được hoàn trả lại tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) đã nộp.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc mua tài sản. Người mua trúng đấu giá phải nộp số tiền còn lại vào tài khoản của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk trong thời hạn không quá **30 ngày**, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Quá thời hạn trên người trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá thì mất khoản tiền đặt cọc và tài sản được bán đấu giá lại theo quy định. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối việc giao kết, thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt cọc và tiền lãi (nếu có) sẽ được xử lý theo Điều 13 Quy chế này.

- Kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp được quy định trong Luật Thi hành án dân sự và Luật Đấu giá tài sản.

#### **CHƯƠNG IV: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm chấp hành quy chế này./.

**Nơi nhận:**

- Trang TTĐT CTHADS tỉnh (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**



**Lê Danh Hải**

