

Số: 28/QC-CDGHDĐB

Lạng Sơn, ngày 01 tháng 08 năm 2023

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;
Căn cứ Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 28/2023/HDDVDGTS-CCTHADS-TP ngày 13/07/2023 ký giữa Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn và Công ty đầu giá hợp danh Đông Bắc;

Công ty đầu giá hợp danh Đông Bắc ban hành quy chế cuộc đấu giá tổ chức hồi 09 giờ 00 phút ngày 25 tháng 08 năm 2023 như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá:

3.1. Quyền sử dụng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 22 được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 113377, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: T00254 cấp ngày 02/08/2007. Thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2008 đăng ký biến động sang tên ông Triệu Ký Vòng – địa chỉ thường trú: số 367, thôn Khơ Đa, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn cụ thể như sau:

- Thửa đất: Số 132 Tờ bản đồ số 22
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.
- Diện tích: 128,7m² (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tám phẩy bảy mét vuông)
 - + Sử dụng riêng: 128,7m²
 - + Sử dụng chung: không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

3.2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 133 tờ bản đồ số 22 được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 113378, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T00255 cấp ngày 02/08/2007. Thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày tháng 12/2008 đăng ký biến động sang tên ông

Triệu Ký Vòng - địa chỉ thường trú: số 367, thôn Khơ Đa, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn cụ thể như sau:

- Thửa đất: Số 133 Tờ bản đồ số 22
- Địa chỉ thửa đất: Phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.
- Diện tích: 122,8m² (Bằng chữ: Một trăm hai mươi hai phẩy tám mét vuông)
 - + Sử dụng riêng: 122,8m²
 - + Sử dụng chung: không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3.3. Tài sản gắn liền với thửa đất số 132 và thửa đất số 133: Một ngôi nhà 09 tầng và 1 tum, được xây dựng xong năm 2012 đưa vào sử dụng năm 2013. Diện tích sàn xây dựng 2.730,3m². Khoảng cách móng nổi xây vượt so với giấy chứng nhận 0,05m.

- Tầng 1 có diện tích xây dựng 241,96m², toàn bộ hệ thống cửa đi của tầng 1 có khuôn cửa gỗ và toàn bộ hệ thống cửa bằng gỗ kính, trần và cổ trần được ốp bằng gỗ, tường trong nhà được ốp bằng đá kính, các cột trụ và nền nhà được ốp bằng đá tự nhiên. Ngoài nhà tầng 1 được ốp bằng đá tự nhiên, toàn bộ các tầng còn lại được ốp bằng alu, hệ thống cầu thang như mặt bậc cầu thang và lan can cầu thang được làm bằng gỗ.

- Tầng lửng (nằm trong tầng 1) diện tích xây dựng 102,84m², cao trung bình 2,5m, cửa buồng phòng có khuôn cửa bằng gỗ và cánh bằng gỗ kính, lan can ban công tầng lửng bằng gỗ.

- Tầng 2,3,4,5,6,7,8 các tầng có diện tích xây dựng 277,4m² có độ cao trung bình 3,38m, cửa buồng các phòng có khuôn cửa bằng gỗ, cánh cửa đi bằng gỗ đặc, cửa sổ bằng nhựa lõi thép kính. Trong các phòng có chân tường, nền nhà, trần nhà được ốp bằng gỗ, toàn bộ hành lang các tầng được ốp bằng đá tự nhiên, lan can hành lang (thông gió) bằng gỗ.

- Tầng 9 có diện tích xây dựng 277,4m², có chiều cao trung bình 3,73m, cửa đi có khuôn cửa bằng gỗ, cánh có 03 bộ gỗ kính, có một cửa gỗ đặc, cửa sổ có một bộ cửa nhôm kính, nền nhà và chân tường được ốp lát đá tự nhiên, trần nhà một phần ốp bằng gỗ, một phần ốp bằng nhựa, cột trụ bên ngoài được ốp bằng alu và được dán bằng giấy vân gỗ, tường bao được ốp bằng kính, các cột trụ bên trong được ốp bằng gỗ kính, trần được đổ bê tông cốt thép một phần, một phần được lợp bằng tôn thường.

- Tầng tum có diện tích xây dựng 166,3m², một phần tường bao được xây bằng gạch chi, một phần được ốp bằng nhôm kính, trần được đổ bê tông, cốt thép một phần, một phần được lợp bằng tôn thường.

- Toàn bộ công trình sử dụng 43 điều hòa SHARP ký hiệu AY-AP12LW và 01 điều hòa loại YORK ký hiệu TLKA12FSAARA.

- Cầu thang máy có chiều cao từ tầng 1 đến tầng 9 vẫn đang sử dụng bình thường.
- Hệ thống kỹ thuật như cấp thoát nước và điện vẫn sử dụng bình thường.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy gồm:
 - + Bình chữa cháy có 28 bình bột MFZ4, 02 bình bột MFZ8, 03 bình khí MT3
 - + Đèn chiếu sáng sự cố 27 chiếc
 - + Hệ thống báo cháy tự động: 01 tủ trung tâm, 10 đầu báo cháy nhiệt, 41 đầu báo cháy khói, tất cả hoạt động bình thường.
 - + Hệ thống họng nước chữa cháy vách tường có: 01 máy bơm điện Pentax 7,5KW, 01 máy bơm động cơ DIEZEL, 09 họng nước, 09 cuộn vòi, 09 lăng chữa cháy
 - + Nội quy, tiêu lệnh chữa cháy 10 bộ.

- Tại thời điểm kê biên công trình xây dựng gắn liền với đất không có quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

- Phần công trình xây dựng trên đất không có giấy phép xây dựng (theo công văn số 1401/SXD - QLXD ngày 25/07/2023 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc phối hợp cung cấp thông tin đăng ký biên động đối với tài sản gắn liền trên đất bị cưỡng chế kê biên) mà chỉ có văn bản chấp thuận thi công xây dựng nhà ở ngày 16/10/2010 của ban quản lý Khu Đô thị Phú Lộc IV.

(Chi tiết tài sản có trong biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 24/05/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn và Chứng thư 188.6/2023/CT-BCV ngày 26 tháng 06 năm 2023 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Doanh Nghiệp, bản vẽ mặt bằng các tầng của công trình gắn liền trên đất, bản thống kê so sánh thông tin giữa hồ sơ thiết kế công trình và hiện trạng xây dựng của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô – Chi nhánh Lạng Sơn ngày 23/03/2023)

Lưu ý: Tài sản được bán theo hình thức “có sao bán vậy”, bàn giao cho người mua theo hiện trạng thực tế. Khách hàng có trách nhiệm xem xét về hiện trạng, tình trạng, hồ sơ pháp lý, chất lượng của tài sản trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 132 và 133 là 251,5m², trong đó có phần diện tích 9,54m² chưa xây dựng công trình đang sử dụng làm vỉa hè. Khoảng cách móng nổi xây dựng vượt giấy chứng nhận: 0,05m.

- Tài sản trên đất chưa chứng nhận quyền sở hữu (Chưa ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) người trúng đấu giá có nhu cầu đăng ký thì tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký theo quy định, mọi chi phí phát sinh do người trúng đấu giá chịu. (Công trình xây dựng không phải là nhà ở được xem xét chứng nhận quyền sở hữu khi đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và đảm bảo an toàn cho khai thác, sử dụng. Trường hợp không đảm bảo theo quy hoạch xây dựng, chủ đầu tư (cá nhân, tổ chức trúng đấu giá) phải thực hiện các thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh quy hoạch xây dựng để đảm bảo vị trí khu đất xây dựng công trình có mục đích sử dụng đất phù hợp với công trình đang sử dụng (là khách sạn). Đồng thời, công trình đã xây dựng phải đảm bảo an toàn và phù hợp với quy

hoạch xây dựng sau khi được phép điều chỉnh. “công văn số 1401/SXD-QLSD ngày 25/07/2023 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn”).

- Công trình xây dựng trên 02 thửa đất không phù hợp với quy hoạch xây dựng, không phù hợp về mục đích sử dụng đất, không đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch đối với lô đất theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và chưa được đánh giá an toàn cho khai thác sử dụng. Do vậy tài sản gắn liền với 02 thửa đất 132,133(Công trình 09 tầng 1 tum) chưa đủ điều kiện để được đăng ký biến động quyền sở hữu, sử dụng. (công văn số 1401/SXD-QLSD ngày 25/07/2023 của Sở xây dựng tỉnh Lạng Sơn)

- Công trình xây dựng 09 tầng và tầng tum của ông Triệu Ký Voòng được xây dựng trên hai thửa đất số 132 và thửa đất số 133. Do đó, người mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cần thực hiện thủ tục hợp thửa đất đối với hai thửa đất nêu trên theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (Công văn số 403/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 17/5/2023 của văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn về việc cung cấp thông tin đăng ký biến động đối với tài sản gắn liền với đất). Người trúng đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hợp thửa đất đối với hai thửa đất số 132 và thửa đất số 133. Mọi chi phí phát sinh khi thực hiện thủ tục hợp thửa đất đối với hai thửa đất số 132 và thửa đất số 133 do người trúng đấu giá chịu.

- Tài sản gắn liền với 02 thửa đất chưa được cấp phép xây dựng nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ thì người mua trúng đấu giá phải tháo dỡ theo quy định. Mọi chi phí phát sinh đối với việc tháo dỡ do người trúng đấu giá chịu.

- Cá nhân, tổ chức nếu có yêu cầu và được tổ chức đấu giá tài sản cung cấp dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá thì phải trả chi phí dịch vụ cho tổ chức đấu giá tài sản theo thỏa thuận giữa các bên (Điều 67 Luật đấu giá tài sản 2016).

2. Tổng giá khởi điểm của tài sản: 36.678.814.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi sáu tỷ, sáu trăm bảy mươi tám triệu tám trăm mười bốn nghìn đồng)

Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các nghĩa vụ tài chính về tài sản theo quy định của pháp luật như: Các chi phí liên quan đến việc đi xem tài sản, chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản, phí đăng ký, nghĩa vụ nộp các loại thuế (thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân), phí, phí thuế khác ... (nếu có) khi thực hiện mua tài sản, các chi phí này do người trúng đấu giá chịu.

3. Tiền đặt trước: 6.000.000.000 đồng/01hồ sơ (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng chẵn trên một hồ sơ)

Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 luật đấu giá tài sản năm 2016 thì khoản tiền đặt trước thuộc về đơn vị có tài sản đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

Bước giá: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng) bước giá áp dụng từ vòng đấu thứ hai trở đi nếu có.

Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Là tài sản đã có Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 32/QĐ - CCTHADS ngày 11/04/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

Điều 2. Xem tài sản đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá; Đối tượng được tham gia đấu giá, Đối tượng không được tham gia đấu giá, Cách thức đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá.

1. Xem tài sản đấu giá

a. Thời gian

Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc phối hợp với Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản và giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, các liệu liên quan tới cuộc đấu giá từ ngày 15/08/2023 đến ngày 18/08/2023 theo sự hướng dẫn của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn. Khách hàng có nhu cầu đi xem tài sản đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

b. Địa điểm: Tại nơi có tài sản đấu giá

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá;

a. Thời gian

Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày 01/08/2023 đến ngày 22/08/2023.

b. Địa điểm

Khách hàng mua hồ sơ và nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm sau:

- Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc. Địa chỉ: Tầng 2, số 38 đường Lê Lợi, khối 11, phường Vĩnh Trại, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ)

- **Thời gian nộp tiền:** Trong ba ngày làm việc 22,23,24/08/2023

Khách hàng nộp tiền bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

Số tài khoản 110601356555 mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lạng Sơn.

Số tài khoản 35110001235566 mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Lạng Sơn.

Số tài khoản 8400868838868 mở tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn.

Ghi nội dung nộp tiền như sau: Họ và tên người nộp tiền...nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo thông báo số 28/TB – CTĐGHĐDB ngày 01/08/2023 của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

3. Đối tượng được tham gia đấu giá, Đối tượng không được tham gia đấu giá, Cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

3.1 Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Người đăng ký tham gia đấu giá có đủ năng lực tài chính, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Một tổ chức

chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá, mỗi hộ gia đình chỉ được một cá nhân đăng ký tham gia đấu giá.

Đăng ký tham gia đấu giá theo đúng thời hạn được Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc thông báo. Cam kết chấp nhận mua tài sản như đã được xem tài sản hoặc chưa được xem tài sản và không có khiếu nại, khiếu kiện gì về tài sản đã đăng ký tham gia đấu giá.

3.2 Đối tượng không được 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 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 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; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của 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.

- Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.3 Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá đến các địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá nhận Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc phát hành trong thời hạn thông báo.

- Bản sao chứng thực sổ hộ khẩu; bản sao chứng thực CMND/CCCD còn được lưu hành theo quy định của pháp luật.

- Bản sao giấy phép đăng ký kinh doanh, đã nộp lệ phí môn bài năm 2023 (nếu là tổ chức)

- Đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định. Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn trả tiền hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định, những trường hợp không nộp thì không đủ điều kiện để tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá cam kết thực hiện đầy đủ những quy định tại Quy chế đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc ban hành. Chấp nhận mua tài sản như đã được xem tài sản hoặc chưa được xem tài sản và không có khiếu nại gì về tài sản đã đăng ký tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền (có Giấy ủy quyền hợp pháp theo quy định của pháp luật) cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá và nộp Giấy ủy quyền cho Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc trong giờ hành chính trước ngày tổ chức buổi đấu giá.

4. Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá: Trong ba ngày làm việc 22,23,24/08/2023 tại Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc; Địa chỉ: Tầng 2, số 38 đường Lê Lợi, khối 11, phường Vĩnh Trại, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Điều 3. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

Thời gian: **09 giờ 00 phút ngày 25/08/2023**

Địa điểm: Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn; Địa chỉ: Số 12, Ngõ 10, đường Lê Đại Hành, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

(Người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản khi thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự hiện hành).

Điều 4. Hình thức, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, một vòng, công khai giá khởi điểm tài sản.

2. Cách thức đấu giá

2.1. Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu về tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Quy chế cuộc đấu giá (mẫu phiếu trả giá do công ty phát hành cho từng cuộc đấu giá).

2.2. Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá phải được gửi qua đường bưu điện 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 hạn nhận phiếu.

Lưu ý: Chất liệu bảo mật để bọc phiếu trả giá của người tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá có thể dùng chất liệu bảo mật là giấy bạc do Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc cung cấp hoặc người tham gia đấu giá tự bọc phiếu trả giá bằng chất liệu bảo mật của mình.

Trường hợp Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu điện thì phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được gửi đến Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc trước 17 giờ 00 phút của ngày kết thúc nộp phiếu trả giá. Sau thời gian này Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc không tiếp nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá. Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc lập biên bản ghi nhận phiếu trả giá nộp muộn và thông báo cho chủ tài sản.

2.3. Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc quy chế cuộc 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 cuộc 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 cuộc 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 cao nhất và công bố người có phiếu trả cao nhất, hợp lệ là người trúng đấu giá.

2.4. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi đấu 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 hoặc đấu bằng bỏ phiếu trực tiếp. 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 để chọn ra người trúng đấu giá.

3. Phương thức đấu giá: Trả giá lên, khách hàng trả từ giá khởi điểm trở lên.

Điều 5. Phiếu trả giá

1. Phiếu trả giá

- Phiếu trả giá do Công ty phát hành, có đóng dấu đỏ của công ty tại góc trái phía bên trên tờ phiếu.

- Mỗi khách hàng tham gia đấu giá nhận phiếu trả giá do Công ty phát hành, kiểm tra phiếu và ký nhận vào biên bản giao nhận phiếu trả giá vòng 01.

2. Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đảm bảo đủ các yếu tố:

- Là phiếu được phát hành theo quy định của Quy chế này.

- Phiếu ghi đầy đủ, rõ ràng các thông tin trong phiếu bằng cùng một màu mực (không sử dụng mực màu đỏ);

- Giá trả ghi đầy đủ cả bằng chữ và bằng số khớp nhau, mệnh giá Việt Nam đồng;

- Giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm trở lên;

- Giá trả cho tài sản trong phạm vi, vị trí, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và số tiền đặt trước mà mình đăng ký;

- Có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên (hoặc điểm chỉ).

Phiếu không đáp ứng đủ những điều kiện nêu trên bị coi là không hợp lệ và không được tính kết quả đấu giá.

Điều 6. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. 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;

2. 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;

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự cuộc đấu giá;

4. Đe dọa, cưỡng ép Đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

5. Không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá đúng thời gian quy định mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; không có giấy ủy quyền cho người khác tham gia thay;

6. Trả giá thấp hơn giá khởi điểm, không nộp phiếu trả giá khi đã được phát phiếu, nộp phiếu trắng (không trả giá);

7. Người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá tại cuộc đấu giá;

8. Không chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên;

9. Trả giá bằng phiếu không phải của mình;

10. Có hành vi vi phạm quy chế cuộc đấu giá khác mà đấu giá viên xét thấy cần phải truất quyền tham gia đấu giá của người đó hoặc có hành vi vi phạm thuộc trường hợp mà pháp luật quy định phải truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 7. Thẩm quyền của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá

1. Trất quyền tham dự cuộc đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điều 5 Quy chế này.

2. Tạm ngưng hoặc dừng cuộc đấu giá để nhắc nhở, lập biên bản xử lý vi phạm Quy chế cuộc đấu giá trong các trường hợp sau:

- Người tham gia đấu giá gây rối, mất trật tự hoặc sử dụng điện thoại di động để trao đổi nhằm mục đích phá dối cuộc đấu giá;

- Có hành vi cấu kết để loại trừ người tham gia đấu giá khác hoặc thỏa thuận thông đồng đim giá.

3. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng.

Điều 8. Xử lý khoản tiền đặt trước

1. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Công ty sẽ trả lại tiền đặt trước của khách hàng không trúng đấu giá (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi cuộc đấu giá kết thúc. Số tiền nêu trên không có lãi suất. Khách hàng nhận lại tiền đặt trước bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (phí chuyển khoản khách hàng chịu)

Địa điểm nhận lại tiền đặt trước bằng tiền mặt: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc; Địa chỉ: Tầng 2, số 38 đường Lê Lợi, khối 11, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Trường hợp khách hàng được trả lại tiền đặt trước nhưng không đến nhận lại tiền đặt trước theo thời gian nêu trên thì phải liên hệ với Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc để được trả vào ngày khác.

3. Các trường hợp không hoàn trả khoản tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; không có giấy ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thay;

- Người tham gia đấu giá bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản;

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 luật đấu giá tài sản năm 2016;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Khoản Điều 51 luật đấu giá tài sản năm 2016.

Các trường hợp không trả lại tiền đặt trước theo quy định tại điều này thì khoản tiền đặt trước thuộc về đơn vị có tài sản đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn (Khoản 8 điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016)

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

- Được tham gia cuộc đấu giá tài sản khi được xác định là khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Đơn vị tổ chức đấu giá ban hành trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tuân thủ mọi quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá phải tự tìm hiểu thông tin liên quan đến tài sản đấu giá; phải đi xem xét thực tế tài sản để hiểu rõ về thực trạng tình hình tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá khi đã tham gia đấu giá coi như chấp nhận mua tài sản theo hiện trạng thực tế, không được khiếu nại, khiếu kiện về hiện trạng tài sản đấu giá.

2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

2.1 Người trúng đấu giá có các quyền sau đây

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

2.2 Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây

a) Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Nội quy phòng đấu giá.

- Chỉ những khách hàng có tên trong danh sách tham gia đấu giá đủ điều kiện mới được tham gia cuộc đấu giá; Khách hàng xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc hộ chiếu bản chính khi điểm danh kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá;
 - Không mang 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 truyền thông nào trong phòng đấu giá;

- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá;
 - Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên;
 - Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;

Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (Nếu không được phép của người điều hành cuộc đấu giá).

Điều 11. Xử lý các tình huống cuộc đấu giá

1. Tại buổi công bố giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành đấu giá 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. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

2. Từ chối trúng đấu giá

a. Trong cuộc đấu giá, khi người điều hành đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối, thì tài sản được ưu tiên cho người trả giá liền kề trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá. Giá trúng đấu giá là giá mà người trả giá liền kề đã trả (không cộng thêm khoản tiền đặt trước);

b. Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp, trong trường hợp có người từ chối trúng đấu giá nêu tại điểm a khoản này mà có từ hai người trở lên trả giá liền kề bằng nhau thì người điều hành đấu giá tổ chức cho đấu giá tiếp giữa hai người đó hoặc tổ chức rút thăm để chọn ra người trúng đấu giá (nếu hai người trả giá bằng nhau đó không đồng ý đấu giá tiếp).

c. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá, hoặc trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá được xem là không thành;

Điều 12. Trách nhiệm của Đơn vị có tài sản.

- Kiểm tra, giám sát Đơn vị tổ chức đấu giá về việc tổ chức đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật.

- Cam kết tài sản đấu giá là tài sản của Đơn vị có tài sản được phép đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm đấu giá, tài sản không cầm cố thế chấp, cho tặng, mua bán, cho thuê với bất kỳ tổ chức hoặc các nhân nào khác, không có tranh chấp về tài sản với đơn vị, các nhân khác.

- Phối hợp với Đơn vị tổ chức đấu giá tổ chức cho khách hàng tham quan xem xét hiện trạng tài sản theo kế hoạch của Đơn vị tổ chức đấu giá đề ra.

- Bảo quản tài sản đấu giá theo đúng hiện trạng mà khách hàng đã xem xét cho đến khi bàn giao xong cho người mua được tài sản.

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với người mua được tài sản.

- Bàn giao đầy đủ giấy tờ cho người mua được tài sản đảm bảo có thể đi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Cung cấp hoá đơn bán hàng cho người mua được tài sản (nếu có).

Điều 13. Trách nhiệm của Đơn vị tổ chức bán đấu giá

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế này.

- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành luật và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 14. Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Đơn vị tổ chức đấu giá không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.

- Đơn vị có tài sản chỉ chịu trách nhiệm bảo quản, bàn giao tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đúng hiện trạng cho khách hàng xem xét; giải thích rõ cho khách hàng về giá trị, chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định khác của pháp luật đối với tài sản đấu giá và có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.

Điều 15. Thời hạn, phương thức thanh toán và giao tài sản cho khách hàng trúng đấu giá.

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Khách hàng trúng đấu giá thanh toán toàn bộ số tiền mua tài sản (sau khi đã trừ đi khoản tiền đặt trước) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày cuộc đấu giá thành.

Người trúng đấu giá nộp tiền vào số tài khoản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn. Số tài khoản **3949.0.1054411.00000** mở tại kho bạc nhà nước tỉnh Lạng Sơn.

Nếu người trúng đấu giá không thực hiện đúng thời hạn nộp tiền mua tài sản thì coi như từ chối mua tài sản, vi phạm quy chế cuộc đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định

2. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản

Điều 16. Hủy kết quả bán đấu giá tài sản:

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong trường hợp sau đây:

- Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản bán đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản

- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản

- Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản

Điều 17. Các quy định khác

- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản nếu các bên thỏa thuận trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Kể từ thời

điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Trường hợp người tham gia đấu giá mua được tài sản bán đấu giá thì khoản tiền đặt trước được trừ vào giá mua; nếu không mua được tài sản, thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá tài sản trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá.

Nơi nhận và niêm yết:

- Niêm yết theo quy định;
- Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn;
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Lạng Sơn;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn Thụ;
- Lưu hồ sơ ./.

GIÁM ĐỐC



Lê Văn Ngọc

