

Số: 2406.HL/2024/QCCĐG-ĐA

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2024

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2406.HL /2024/QĐ-ĐA về việc ban hành Quy chế đấu giá tài sản cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng)

Căn cứ:

Bộ luật dân sự ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014 và 2022);

Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của chính phủ quy định chi tiết một số điều và thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/07/2015 của Chính phủ; Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/03/2020 của Chính phủ;

Thông tư số 45/2017/TT-BTC của Bộ tài chính ngày 12/05/2017 Quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Thông tư số 48/2017/TT-BTC của Bộ tài chính ngày 15/05/2017 Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2017/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ tài chính ngày 12/05/2017 Quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-BTC ngày 15/03/2021 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;

Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng về việc giảm giá tài sản (lần 5);

Công văn số 817/CV-CTHADS ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng về việc đề nghị tiếp tục bán đấu giá tài sản để đảm bảo thi hành án;

Phụ lục số 05 ký ngày 21/06/2024 của Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 0201/2024/HĐDVĐG-ĐA giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á;

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á ban hành Quy chế Đấu giá tài sản đã có quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng. Cụ thể như sau:

1. Đơn vị có tài sản đấu giá:

- Đơn vị có tài sản: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng. Địa chỉ: Thôn Dốc Mới 1, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

2. Tổ chức đấu giá tài sản:

- Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á.

- Trụ sở: Biệt thự B36 ngõ 74 Nguyễn Thị Định, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
- VPDD: Số 81 Nguyễn Thị Định, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

3. Thông tin tài sản đấu giá:

STT	Hạng mục tài sản	Diện tích (m ²)	Số lượng
a)	<u>Lô tài sản thứ nhất:</u>		
1	Thửa đất số 251, tờ bản đồ 86, địa chỉ thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn		
1.1	Quyền sử dụng đất	45,00	
2	Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 76, địa chỉ thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn		
2.1	Quyền sử dụng đất	1.143,00	
+	Đất ở	200,00	
+	Đất vườn nằm ngoài chỉ giới hành lang giao thông	778,40	
+	Đất vườn nằm trong chỉ giới hành lang giao thông	164,60	
2.2	Cây trồng		
+	Cây sung		1
+	Cây sấu		2
+	Cây mít		1
+	Cây lát		1
+	Cây vả		1
+	Cây nhãn		1
+	Cây lộc vừng		1
+	Cây hoa lan		1
3	Thửa đất số 462, tờ bản đồ số 76, địa chỉ Thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn		
3.1	Quyền sử dụng đất	152,0	
+	Đất TCLN thửa đất số 462; tờ bản đồ số 76 nằm ngoài chỉ giới hành lang giao thông	143,80	
+	Đất TCLN thửa đất số 462; tờ bản đồ số 76 nằm trong chỉ giới hành lang giao thông	8,20	

3.2	Cây trồng		
	Cây sung		1
4	Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 85, địa chỉ: Thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn		
4.1	Quyền sử dụng đất	81,00	
	Đất TCLN thửa đất số 327; tờ bản đồ số 85 nằm ngoài chỉ giới hành lang giao thông	81,00	
4.2	Cây trồng		
	Cây lộc vừng		1
5	Công trình xây dựng trên đất		
+	Nhà 01 tầng	279,96	
+	Nhà kho	64,68	
+	Nhà ván bóc	335,16	
b)	<u>Lô tài sản thứ hai:</u>		
1	Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 85, địa chỉ Thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn		
1.1	Quyền sử dụng đất	3.132,70	
+	Đất ở	400,00	
+	Đất TLCN nằm ngoài chỉ giới hành lang giao thông	2.358,30	
+	Đất TLCN nằm trong chỉ giới hành lang giao thông	109,40	
+	Đất TCLN bị thu hồi	265,00	
1.2	Cây trồng		
+	Cây Hoa sữa (nhóm VII)		1
+	Cây quất hồng bì		1
+	Cây sấu		6
+	Cây sưa		1
+	Cây bưởi		2
+	Cây xà cừ		3
+	Cây nhãn		1
+	Cây xoan		1

+	Cây keo		10
+	Cây mít		2
+	Cây vải		1
+	Cây lát		1
+	Cây vông		1
2	Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 85; Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 85, địa chỉ Thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn		
2.1	Quyền sử dụng đất	518,0	
+	Đất TCLN thửa đất số 26, tờ bản đồ số 85 nằm trong chỉ giới hành lang giao thông	256,10	
+	Đất TCLN thửa đất số 26, tờ bản đồ số 85 nằm ngoài chỉ giới hành lang giao thông	24,90	
+	Đất TCLN thửa đất số 236, tờ bản đồ số 85 nằm trong chỉ giới hành lang giao thông	79,00	
+	Đất TCLN thửa đất số 236, tờ bản đồ số 85 nằm trong chỉ giới hành lang giao thông bị thu hồi	158,00	
3	Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 85, địa chỉ Thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn		
3.1	Quyền sử dụng đất	672,00	
+	Đất TCLN thửa đất số 328; tờ bản đồ số 85 nằm trong chỉ giới hành lang giao thông	82,20	
+	Đất TCLN thửa đất số 328; tờ bản đồ số 85 nằm ngoài chỉ giới hành lang giao thông	207,00	
+	Đất TLCN bị thu hồi	465,00	
4	Công trình xây dựng trên đất		
	Vật tư, kiến trúc		
+	Mái lợp tôn	125,44	
+	Sân láng xi măng	125,44	

☞ **Lô tài sản thứ nhất:** bao gồm giá trị QSD đất và toàn bộ tài sản trên đất của các thửa số: **Thửa đất số 251, tờ bản đồ số 86; Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 76; Thửa đất số 462, tờ bản đồ số 76; Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 85.** Các thửa đất trên có địa chỉ tại: Thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- **Giá khởi điểm của tài sản: 3.318.727.392 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ, ba trăm mười tám triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng).

- **Tiền đặt trước: 330.000.000 đồng/đơn tham gia** (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi triệu đồng chẵn).

- **Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/bộ hồ sơ** (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng chẵn).

- **Bước giá: 5.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm triệu đồng chẵn).

☞ **Lô tài sản thứ hai:** bao gồm giá trị QSD đất và toàn bộ tài sản trên đất của các thửa còn lại gồm: **Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 85; Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 85; Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 85; Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 85.** Các thửa đất trên có địa chỉ tại: Thôn Rừng Dong, xã Đông Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- **Giá khởi điểm của tài sản: 7.241.966.443 đồng** (Bằng chữ: Bảy tỷ, hai trăm bốn mươi một triệu, chín trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm bốn mươi ba đồng).

- **Tiền đặt trước: 720.000.000 đồng/đơn tham gia** (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn);

- **Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/bộ hồ sơ** (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng chẵn);

- **Bước giá: 5.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm triệu đồng chẵn);

☞ **Tổng giá trị QSD đất và tài sản trên đất đưa ra đấu giá là: 10.560.693.835 đồng** (Mười tỷ, năm trăm sáu mươi triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi lăm đồng).

Giá khởi điểm trên chưa bao gồm các nghĩa vụ tài chính về đất và tài sản gắn liền với đất. Người có tài sản, người mua được tài sản trên có nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí ... theo quy định của pháp luật và các chi phí khác (nếu có).

4. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, thủ tục đấu giá, nguyên tắc tổ chức đấu giá và cách thức tổ chức cuộc đấu giá

4.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

4.2. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

4.3. Thủ tục đấu giá: Đấu giá theo thủ tục rút gọn.

4.4. Việc mở cuộc đấu giá tiến hành theo nguyên tắc:

- 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, 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, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên;
- Tài sản đưa ra đấu giá theo quy định phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.
- Trường hợp vì lý do khách quan mà không tổ chức được phiên công bố giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức công bố giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối

với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

5. Đối tượng, điều kiện và các trường hợp không được tham gia đấu giá (Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016)

5.1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

- Cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh có nhu cầu, có khả năng tài chính.
- Các tổng công ty có nhiều công ty thành viên, các công ty liên doanh, các công ty cổ phần có cổ phần tại nhiều công ty thì chỉ được một đơn vị đại diện được đăng ký tham gia đấu giá.
- Mọi tổ chức tham gia đấu giá chỉ được cử một đại diện là người đại diện theo pháp luật hoặc một người được ủy quyền hợp pháp đến cuộc đấu giá để trả giá.
- Chấp nhận giá khởi điểm.
- Người tham gia đấu giá: Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người đại diện của hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ).
- Trường hợp người có tên đăng ký tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt mà cần thiết phải có người hỗ trợ việc viết phiếu trả giá hoặc phiên dịch thì phải chủ động thông báo với Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á hoặc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng trước khi mở cuộc đấu giá để xem xét quyết định việc hỗ trợ người tham gia đấu giá theo đúng quy định pháp luật.

5.2. Điều kiện tham gia đấu giá:

- Phải nộp tiền đặt trước theo quy định (Chi tiết tại Điều 3 Quy chế này);
- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. - Phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016.

5.3. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá (Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016).

- 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 mục nêu trên;
- e. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;
- g. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước;

6. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

a. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự buổi công bố giá nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến tài sản đưa ra đấu giá; - Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu tiền đặt trước;

- Được từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức cuộc đấu giá.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Người tham gia đấu giá phải là người có tên trong phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành;

- Khi tham gia buổi công bố giá, người tham gia đấu giá phải có mặt trước thời điểm buổi công bố giá diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình bản chính (CMND/Căn cước công dân/Hộ chiếu), Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) để làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức đấu giá tài sản và tuân thủ Nội quy phòng đấu giá. Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự cuộc đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự cuộc đấu giá, ...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng và phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng sẽ bị coi như không tham gia cuộc đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Trường hợp, người tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức công bố giá.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xác định là người đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu không tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

7. Niêm yết, thông báo công khai tài sản đấu giá:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á thông báo công khai việc đấu giá ít nhất 01 lần trên Báo Lạng Sơn và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản theo quy định của Pháp luật, thời gian thông báo công khai ít nhất là 05 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá;

- Đồng thời với việc đăng thông báo công khai, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á thực hiện niêm yết việc đấu giá tại trụ sở của tổ chức mình; nơi tổ chức cuộc đấu giá; Ủy ban nhân dân phường (xã, thị trấn) nơi có tài sản.

8. Thời gian, địa điểm xem tài sản (Điều 36 Luật Đấu giá tài sản 2016):

- Thời gian xem tài sản:

+ Khách hàng có thể xem giấy tờ về tài sản có trong hồ sơ mời tham gia đấu giá.

+ Khách hàng liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á để đi xem tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến khi hết thời gian đăng ký tham gia đấu giá.

- **Địa điểm xem tài sản:** Thôn Rừng Dong, xã Đồng Tân, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

9. Thời gian và cách thức thực hiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản - Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn>);

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: theo Thông báo mời tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành.

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua 02 hình thức:

+ Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á: Số 64 đường Lê Đại Hành, Khối 7, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;

+ VPĐD Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á: Số 81 Nguyễn Thị Định, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

10. Tiền hồ sơ đấu giá và Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- **Tiền hồ sơ tham gia đấu giá:** Chi tiết tại Điều 3 Quy chế này.

- **Hình thức nộp tiền hồ sơ đấu giá:** Nộp tiền (có phiếu thu tiền) tại địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: Chi nhánh Lạng Sơn - Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á và VPĐD Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á.

- **Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá:** Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định. Chi tiết về số tiền đặt trước tương ứng từng tài sản đưa ra đấu giá quy định tại Bảng thông tin tại Mục 1 Quy chế này.

- **Thời gian nộp tiền đặt trước:** theo Thông báo mời tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành.

- **Hình thức nộp tiền:** Nộp tiền tại ngân hàng hoặc Chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á:

+ Chủ tài khoản: **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG Á**

+ Ngân hàng *TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)* – Chi nhánh Đông Đô

+ Số tài khoản: **9676 56666** - Tên hiển thị: **DONG A AUCTION**

Nội dung chuyển khoản: “Tên khách hàng” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá..... (Tên tài sản đấu giá).

***Lưu ý:**

- Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ vào thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á tính đến **17h00’ ngày 03/07/2024**.

- Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm

quyền phê duyệt. Người trúng đấu giá được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

- Khoản tiền đặt trước của người không trúng đấu giá: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá thì Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á sẽ trả lại tiền đặt trước cho khách hàng.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chi trả.

11. HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THAM GIÁ ĐẤU GIÁ BAO GỒM:

1. Đơn đăng ký tham gia đấu giá (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

2. Phiếu xác nhận xem tài sản (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký tên.

☞ Phiếu xác nhận xem tài sản cá nhân, tổ chức cam kết:

- Đã xem xét kỹ và hiểu rõ về hiện trạng thực tế tài sản, không có bất kỳ thắc mắc gì đối với hiện trạng tài sản.

- Đã hiểu rõ về tình trạng pháp lý và nguồn gốc tài sản do Chi cục Thi hành án dân sự Hữu Lũng tiến hành bán đấu giá tài sản thi hành án.

- Đã hiểu rõ và cam kết thực hiện đúng các thủ tục bán đấu giá theo quy định của pháp luật và theo quy chế được Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á ban hành.

- Đã tự tìm hiểu về quá trình, thủ tục sang tên tài sản Thi hành án. Tôi tự chịu trách nhiệm trong quá trình sang tên tài sản và tự thực hiện xử lý các vướng mắc nếu có.

- Cam kết đã hiểu tất cả các trách nhiệm của mình trong việc tự chủ động sang tên tài sản trong trường hợp trúng đấu giá theo quy định của pháp luật và cam kết không trả lại tài sản đã trúng đấu giá trong mọi trường hợp.

- Chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc 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 công chứng), phí, phí thuế khác...(nếu có) liên quan tới việc chuyển nhượng, sang tên tài sản trong trường hợp trúng đấu giá.

- Tự nguyện tham gia đấu giá mua tài sản và không có bất kỳ khiếu kiện khiếu nại nào đối với Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng.

3. Bản sao chứng thực CMND/Căn cước công dân/Hộ chiếu (Còn thời hạn);

+ Đối với cá nhân: CMND/Căn cước công dân/Hộ chiếu kèm theo ảnh chụp màn hình thông tin cư trú, định danh điện tử trong cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư VNeID. Trường hợp cá nhân không trực tiếp tới đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá thì kèm theo Văn bản ủy quyền (có công chứng) theo quy định pháp luật.

+ Đối với tổ chức: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và CMND/Căn cước công dân/Hộ chiếu kèm theo ảnh chụp màn hình thông tin cư trú, định danh điện tử trong cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư VNeID của người đại diện theo pháp luật. Trường hợp Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp không trực tiếp tới đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ, phiếu trả giá, tham gia cuộc đấu giá thì phải

ủy quyền hợp pháp cho người khác kèm theo văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

4. Chứng từ mua hồ sơ đấu giá (bản photo có kèm bản chính để đối chiếu);

5. Chứng từ xác định đã nộp khoản tiền đặt trước (Ủy nhiệm chi/Giấy nộp tiền/Màn hình điện thoại thể hiện giao dịch thành công,.. Khách hàng nộp bản photo có kèm theo bản chính để đối chiếu).

6. Giấy ủy quyền hợp lệ (*Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có văn bản ủy quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc ủy quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền, thông tin chủ thể...).*)

Lưu ý:

- + Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”.
- + Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á trong thời hạn quy định tại địa điểm thu hồ sơ nêu trên để xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định;
- + Người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).
- + Đối với các trường hợp khách hàng mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thì người mua hồ sơ phải ghi rõ tên của người đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp không ghi rõ tên người tham gia đấu giá, thì hồ sơ đó sẽ không được xét điều kiện tham gia đấu giá.

12. Rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Trước khi hết hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ có nguyện vọng xin rút đăng ký (gửi đơn trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ) thì Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á trả lại hồ sơ người đấu giá đã nộp, nếu người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước Công ty có trách nhiệm hoàn trả lại trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá. (Trong mọi trường hợp, tiền mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá sẽ không được hoàn trả lại, trừ khi cuộc đấu giá không được tổ chức). Sau khi đã hết thời hạn nêu trên thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà có nguyện vọng xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp thuận.

13. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá:

- Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Đơn vị có tài sản đấu giá phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá tài sản tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

- Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại đơn vị có tài sản đấu giá phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá tài sản. Danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

14. Thời gian và địa điểm tổ chức công bố giá

Thời gian và địa điểm tổ chức công bố giá thực hiện theo Thông báo đấu giá tài sản đã phát hành công khai. (Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức công bố giá, Tổ chức đấu giá tài sản sẽ thông báo công khai tại trụ sở Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng và trụ sở/chi nhánh của Tổ chức đấu giá tài sản).

Người tham gia đấu giá khi đến tham dự buổi công bố giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu, trường hợp ủy quyền tham dự cuộc đấu giá thì phải có giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định.

15. Trình tự tổ chức công bố giá (Khoản 1 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016):
Đấu giá viên điều hành công bố giá theo trình tự:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc;
- Đọc các điểm chính của quy chế cuộc đấu giá, bao gồm: Thông tin về tài sản, Giá khởi điểm của tài sản; Bước giá; Cách xác định giá trả hợp lệ, người trúng đấu giá; Thời hạn nộp tiền của người trúng đấu giá, phương thức trả lại tiền đặt trước của người không trúng đấu giá.
- Công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của hòm đựng phiếu trả giá nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của hòm phiếu
- Đấu giá viên điều hành buổi công bố 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. Nếu có phiếu trả giá không đầy đủ thông tin cá nhân (ngoại trừ phần giá trả) thì đấu giá viên yêu cầu khách hàng điền đầy đủ thông tin của khách hàng vào phiếu trả giá trước khi xét giá, sau đó đấu giá viên tiến hành công bố:
- Số phiếu phát ra, số phiếu thu về.
- Số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ;
- Từng phiếu trả giá;
- Phiếu trả giá cao nhất;
- Người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

16. Xác định người trúng đấu giá (Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản):

a. Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên tiêu chí: Có phiếu đấu giá hợp lệ và giá trả hợp lệ.

☞ **Phiếu trả giá hợp lệ:**

- Phiếu trả giá được bỏ vào hòm phiếu theo đúng thời hạn trong quy chế này;
- Phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành, có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á (Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, phiếu trả giá phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên (nếu là người nhận đại diện ủy quyền tham gia đấu giá thì ghi tên và ký đúng tên người nhận ủy quyền hợp lệ);
- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng phong bì, dán niêm phong, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu
- Một người tham gia đấu giá chỉ được phép bỏ 01 (một) phiếu trả giá vào hòm phiếu;

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá là ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng với tổng giá trị các bước giá cộng lại;

- Giá trả ghi bằng số và ghi bằng chữ phải đầy đủ, rõ ràng. Nếu giá trả bằng số và bằng chữ không giống nhau thì giá trả được ghi nhận là giá trả bằng chữ. Trong trường hợp giá trả bằng số và bằng chữ không xác định được thì coi như phiếu trả giá đó trả sai và không được xét giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có - trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý bổ sung thông tin theo sự hướng dẫn của Đấu giá viên thì được coi là có hành vi cản trở hoạt động đấu giá, không tuân thủ sự điều hành của đấu giá viên, sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý tiền đặt trước theo quy định.

☞ **Phiếu trả giá không hợp lệ:** là Phiếu đấu giá không do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành, không ghi giá trả, giá trả không có nghĩa, không ký và ghi đầy đủ các thông tin cá nhân khi đã được đấu giá viên yêu cầu điền bổ sung mà không bổ sung; phiếu không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

- Giá trả hợp lệ: Là giá trả ghi trong phiếu đấu giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá.

- Công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N lần bước giá (N là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... v.v)

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm để đấu giá (đồng).

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm theo quy định thì coi như không hợp lệ và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm.

b. Xác định người trúng đấu giá:

- Khi kết thúc trả giá, trong buổi công bố giá sau khi kiểm phiếu người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất và có phiếu trả giá hợp lệ cho tài sản nêu trên.

- Nếu kết thúc bỏ phiếu đấu giá mà có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi công bố 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 giá 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.

- Trong trường hợp người 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 người trả giá cao nhất đó, việc xét trúng đấu giá vẫn theo nguyên tắc nêu trên.

- Trong trường hợp khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người trúng đấu giá 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 đó đồng ý mua tài sản đấu giá.

c. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

+ Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao tài sản theo quy định.

- Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

+ Ký Biên bản đấu giá.

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Thông báo nộp tiền trúng đấu giá.

+ Thực hiện 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.

+ Thực hiện đúng theo quy định tại Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá.

+ Thực hiện đúng các cam kết đã ký kết trong quá trình tham gia đấu giá. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

17. Trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá.

Việc bán đấu giá trong trường hợp có một người tham gia không áp dụng đối với tài sản của Nhà nước theo quy định tại Điều 59 Luật Đấu giá tài sản 2016. Do vậy, trong trường hợp cuộc đấu giá chỉ có 01 người đăng ký, 01 người tham gia đấu giá, 01 người trả giá thì cuộc đấu giá đó được coi là đấu giá không thành.

18. Xử lý các tình huống phát sinh trong phiên công bố giá

- Rút lại giá đã trả:

+ Tại buổi công bố 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. Khoản tiền đặt trước sẽ bị xử lý theo quy định.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá:

+ Tại buổi công bố giá, sau khi đấu giá viên đã công bố người trúng đấu giá mà khách hàng tham gia đấu giá 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 đó;

+ 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 tài sản đó được xác định đấu giá không thành.

+ Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn lại tiền đặt trước.

- Không điền đầy đủ thông tin cá nhân vào phiếu trả giá: Tại buổi công bố giá, khi đấu giá viên công bố giá trả của khách hàng tham gia đấu giá mà phiếu trả giá đó bị thiếu thông tin cá nhân của khách hàng thì khách hàng đó được bổ sung thông tin (phần chữ ký, họ tên,...) và không được bổ sung thông tin về giá trả. Nếu trường hợp khách hàng bị thiếu thông tin cá nhân mà không chịu bổ sung thông tin cá nhân theo yêu cầu của đấu giá viên thì khách hàng đó coi như không tuân thủ sự điều hành của đấu giá viên, gây cản trở hoạt động đấu giá, vi phạm theo khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản, khách hàng đó sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý tiền đặt trước.

- Trả giá sai bước giá: Trong trường hợp khách hàng tham gia đấu giá ghi sai bước giá thì sẽ được làm tròn theo hướng tăng lên 01 bước giá, nếu khách hàng không đồng ý cách làm tròn như vậy thì khách hàng đó coi như từ chối giá đã trả theo Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016 và sẽ bị xử lý tiền đặt trước.

- **Giá trả bằng số và bằng chữ không trùng nhau:** Tại buổi công bố giá, khi đấu giá viên công bố giá trả của khách hàng tham gia đấu giá mà giá trả bằng số và bằng chữ không trùng nhau thì đấu giá viên sẽ lấy kết quả bằng chữ là kết quả trả giá:

+ Trong trường hợp khách hàng chỉ ghi giá trả bằng số thì đấu giá viên lấy kết quả trả giá bằng số là kết quả trả giá. Nếu giá trả đó không xác định được, không rõ nghĩa thì phiếu trả giá đó không hợp lệ, không được xét giá và khách hàng đó sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý tiền đặt trước.

+ Trong trường hợp khách hàng chỉ ghi giá trả bằng chữ thì đấu giá viên lấy kết quả trả giá bằng chữ là kết quả trả giá. Nếu giá trả đó không xác định được, không rõ nghĩa thì phiếu trả giá đó không hợp lệ, không được xét giá và khách hàng đó sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý tiền đặt trước.

- **Giá trả không có nghĩa:** Tại buổi công bố giá, khi đấu giá viên công bố giá trả của khách hàng tham gia đấu giá mà giá trả bằng số và bằng chữ không rõ nghĩa, không xác định được giá trả, thì phiếu trả giá đó không hợp lệ, không được xét giá và khách hàng đó sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý tiền đặt trước.

- **Trả giá dưới giá khởi điểm, không trả giá, bỏ phiếu trắng:**

+ Trường hợp trả giá dưới giá khởi điểm: Do tài sản được đưa ra đấu giá theo phương thức trả giá lên và công khai giá khởi điểm (Điều 43 Luật Đấu giá tài sản 2016) nên khi khách hàng đăng ký tham gia đấu giá là đã chấp nhận giá khởi điểm và phải trả giá ít nhất từ giá khởi điểm trở lên. Các trường hợp khách hàng không chấp nhận giá khởi điểm, có giá trả dưới giá khởi điểm thì được coi là rút lại giá đã trả theo Điều 50 Luật Đấu giá tài sản, vi phạm phương án và quy chế cuộc đấu giá, vi phạm theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý tiền đặt trước.

+ Trường hợp không trả giá: Tại phiên công bố giá, khi đấu giá viên công bố giá trả của khách hàng tham gia đấu giá mà trong phiếu trả giá khách hàng không ghi giá trả vào phiếu trả giá (không ghi thông tin cá nhân, không ký tên và không ghi giá trả vào phiếu trả giá) thì đều được coi là có hành vi gây cản trở hoạt động đấu giá, vi phạm theo khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016 sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và bị xử lý tiền đặt trước.

- **Trường hợp không nộp phiếu trả giá:** Trong trường hợp khách hàng đã nộp tiền đặt trước nhưng không nộp phiếu trả giá (trừ trường hợp đã rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quy định) được coi như không chấp nhận giá khởi điểm vi phạm phương án và quy chế cuộc đấu giá và bị xử lý tiền đặt trước.

- **Bỏ nhiều phiếu trả giá cho một tài sản vào thùng phiếu:** Mỗi tài sản khách hàng chỉ được bỏ 01 phiếu trả giá vào thùng phiếu, do vậy nếu khách hàng bỏ từ 02 phiếu trả giá trở lên cho một tài sản (phiếu trả giá đó do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á phát hành) thì các phiếu trả giá của khách hàng đối với tài sản đó không được xét giá và khách hàng sẽ bị xử lý tiền đặt trước.

- **Không ký vào biên bản đấu giá với tư cách là người trúng đấu giá:** Sau khi đấu giá viên công bố tên khách hàng trúng đấu giá và đề nghị khách hàng ký tên vào biên bản đấu giá nhưng khách hàng không chịu ký tên vào biên bản đấu giá với tư cách là người trúng đấu giá (theo Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016) thì sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và sẽ bị xử lý tiền đặt trước.

- Trường hợp khách hàng đã nộp đầy đủ hồ sơ, phiếu trả giá nhưng không nộp tiền đặt trước thì phiếu trả giá đó không được xét giá.

- Trường hợp Người tham gia đấu giá không có mặt tại cuộc đấu giá mà không có lý do chính đáng thì phiếu trả giá của khách hàng đó sẽ không được xét giá và số tiền đặt trước sẽ bị xử lý theo quy định.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia buổi đấu giá/buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì sẽ không được nhận lại tiền đặt trước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

19. Biên bản đấu giá (Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016)

- Diễn biến cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện những người tham gia đấu giá.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

- Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

20. Nội quy phòng đấu giá

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham dự cuộc đấu giá phải tuân thủ nội quy phòng đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á ban hành bao gồm các nội dung sau:

- Người tham dự cuộc đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và phương án này;

- Sau khi cuộc đấu giá khai mạc, những người tham gia đấu giá đến muộn đều không được vào phòng đấu giá;

- Người tham gia đấu giá là người duy nhất có tên trong danh sách tham gia đấu giá. Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì chỉ được ủy quyền cho 01 người khác thay mặt mình không phải là người tham gia cuộc đấu giá đó. Nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác;

- Chỉ khách mời của cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá, những người thực hiện nhiệm vụ của cuộc đấu giá mới được vào khu vực đấu giá;

- Người tham dự cuộc đấu giá phải ăn mặc nghiêm chỉnh trước khi vào khu vực đấu giá. Đi nhẹ, nói khẽ, không gây mất trật tự tại khu vực đấu giá;

- Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với đơn vị, cá nhân khác trong phòng đấu giá;

- Người tham dự cuộc đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của người điều hành cuộc đấu giá;

- Người tham dự cuộc đấu giá không được mang chất cháy, nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích trước khi đến tham dự đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên, không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào;

- Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá tài sản hoặc liên kết, thông đồng đim giá tài sản đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước;

- Người tham dự cuộc đấu giá không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim, chụp

hình trong phòng tổ chức cuộc đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá;

- Người tham gia đấu giá vi phạm Nội quy, Quy chế tùy mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của Nội quy, Quy chế đấu giá và quy định của pháp luật liên quan.

- Đối với các khách hàng mua hồ sơ thực hiện nghiêm công tác chống dịch bệnh của Thành phố.

21. Thời gian nộp tiền mua tài sản

- Khách hàng trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản (sau khi đã trừ đi khoản tiền đặt trước khi đăng ký tham gia đấu giá) bằng tiền mặt hoặc nộp tiền vào tài khoản đơn vị có tài sản đấu giá theo thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ ngày ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Trong trường hợp khách hàng trúng đấu giá nhưng từ chối không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thì coi như người trúng đấu giá từ chối mua tài sản, khoản tiền đặt cọc sẽ bị đơn vị có tài sản đấu giá xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

- Chi phí làm thủ tục, các loại thuế và lệ phí khác (nếu có) do khách hàng trúng đấu giá chịu trách nhiệm thanh toán.

22. Các trường hợp không được nhận lại khoản tiền đặt trước (Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016)

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản:

- 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 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 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;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

e) Người bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp đủ tiền sử dụng đất trong thời hạn quy định theo thông báo của Cơ quan thuế.

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, người tham gia đấu giá sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; toàn bộ số tiền đặt trước này được Tổ chức đấu giá tài sản, đơn vị có tài sản đấu giá xử lý theo quy định pháp luật.

23. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016)

- 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 2016 bao gồm:

+ 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 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 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;

- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá (ngoại trừ thông tin về giá bằng số và bằng chữ, và/hoặc thiếu chữ ký và ghi rõ họ và tên). Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn bị coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá.

- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm nhưng chọn sai bước giá và không đồng ý cộng tăng làm tròn cho phù hợp với giá trả hợp lệ theo quy định.

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm của tài sản đưa ra đấu giá, hoặc viết giá trả không phù hợp quy định hợp lệ.

- Phiếu nộp sau khi hết thời hạn nộp phiếu trả giá.

- Các trường hợp hành vi vi phạm khác tại các điều khoản quy định quy chế này có nêu rõ việc truất quyền tham gia đấu giá hoặc quy định không được tiếp tục trả giá đấu giá, không được tham gia vòng đấu giá tiếp theo (nếu có).

24. Trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản (Điều 33, 47 Luật Đấu giá tài sản 2016)

Đơn vị có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác liên quan đến tài sản đấu giá.

25. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trong trường hợp Quy chế này không quy định, thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng như quy định khác của pháp luật có liên quan.

Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng, các đơn vị có liên quan; người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế đấu giá này

Mọi chi tiết xin liên hệ: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á.

- Trụ sở: Biệt thự B36, Ngõ 74 Nguyễn Thị Định, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

- VPĐD Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á; Địa chỉ: Số 81 Nguyễn Thị Định, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Chi nhánh Lạng Sơn – Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Á: Số 64 đường Lê Đại Hành, Khối 7, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- SĐT: 035.203.9797

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
ĐÔNG Á**



TỔNG GIÁM ĐỐC
*Ngô Việt Quân*¹⁷