



Tân An, ngày 03 tháng 10 năm 2024

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kì họp thứ 2 thông qua ngày 17/11/2016.

- Căn cứ Hợp đồng đấu giá tài sản số: 13/HĐĐG-MNAS ngày 03/10/2024 giữa Chi cục Thi hành án Dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An và Doanh nghiệp Đấu giá Tư nhân Miền Nam.

Doanh nghiệp Đấu giá Tư nhân Miền Nam xây dựng quy chế đấu giá: **Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Cái Sậy, xã Tuyên Thạnh, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An của ông Trương Hữu Quân và bà Trần Thị Thanh Thúy** theo thông báo đấu giá tài sản số 179/TBĐG-MNAS ngày 03/10/2024 như sau:

CHƯƠNG I - NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

1. Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá tài sản do các tổ chức, cá nhân gửi đến là động sản, bất động sản và các quyền tài sản được phép giao dịch theo đúng quy định của pháp luật ủy quyền cho Doanh nghiệp Đấu giá Tư nhân Miền Nam bán tài sản.

2. Đối tượng được tham gia đấu giá là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước được pháp luật cho phép tham gia đấu giá tài sản đều có quyền tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc đấu giá:

1. Chỉ tổ chức đấu giá khi có từ 2 người đăng ký tham gia trở lên (*trừ trường hợp qui định tại điều 12*).

2. Việc đấu giá tài sản được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Điều 3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp Cái Sậy, xã Tuyên Thạnh, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An của ông Trương Hữu Quân và bà Trần Thị Thanh Thúy. Cụ thể:

- **Quyền sử dụng đất:** Tại thửa đất số 1354, diện tích 609m², tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp Cái Sậy, xã Tuyên Thạnh, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 434214, cấp ngày 08 tháng 03 năm 2001, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01330 do ông Trương Hữu Quân đứng tên (theo mảnh trích đo địa chính số 36-2024 ngày 27/05/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường).

Giá khởi điểm là: 915.936.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm mười lăm triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

- **Tài sản gắn liền với đất gồm:** 01 Căn nhà cấp 4, phía trước nhà tạm bằng tôn diện tích 37,5m², nhà chính mái lợp tôn, đoàn tay cây, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch không tô diện tích 31,6m²; nhà sau là nhà tạm mái lợp tôn, vách tôn, diện tích 10,4m².

Giá khởi điểm là: 76.320.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi sáu triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

Điều 4. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Tổng giá khởi điểm tài sản: 992.256.000 đồng (Chín trăm chín mươi hai triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Bước giá: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá tối thiểu là: **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng). Tối đa không giới hạn.

Điều 5. Hình thức, phương thức và cách thức đấu giá:

5.1 Hình thức đấu giá: đấu trực tiếp bằng lời nói, không hạn chế số vòng đấu.

5.2 Phương thức đấu giá: phương thức trả giá lên

- **Cách thức:** đấu nhiều vòng cho đến khi không còn người tham gia trả giá theo nguyên tắc người trả sau phải trả cao hơn người trả trước tối thiểu 01 bước giá đã quy định tại điều 04 qui chế này, tối đa không giới hạn.
- Xác định người được trả giá trước theo thứ tự ưu tiên cho người nộp hồ sơ đăng ký trước.
 - Vòng 1: Người trả đầu tiên tại vòng 01 được phép trả bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm 01 bước giá (không được từ chối trả giá khởi điểm).
 - Người trả sau (không được trả lại giá của người trả trước) phải trả cao hơn người trả trước tối thiểu 01 bước giá đã quy định tại điều 4 qui chế này hoặc xin rút. Người đã xin rút sẽ không được quyền trả giá ở các vòng sau.
 - Nếu vi phạm cách trả giá sẽ bị xử lý vi phạm là mất quyền tham gia đấu giá và bị mất tiền ký quỹ.

CHƯƠNG II - ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 6. Người tham gia đấu giá tài sản:

1. Là cá nhân, tổ chức được phép tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá về đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Người tham gia đấu giá tài sản phải mua hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước. Phí mua hồ sơ tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí.

3. Khoản tiền đặt trước là tương đương **15 % giá khởi điểm** của tài sản đấu giá được nộp cho tổ chức đấu giá tài sản.

4. Người tham gia đấu giá tài sản có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

5. Trong trường hợp người tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước mua được tài sản đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc 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 **03 ngày** làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Khách hàng không được nhận lại tiền đặt trước nếu vi phạm vào các điểm a, b, c, d, đ Khoản 6 Điều 39 của Luật đấu giá. Khoản tiền đặt trước đó thuộc về người có tài sản đấu giá.

Điều 7. Người mua được tài sản đấu giá:

Người mua được tài sản đấu giá là người trả giá cao nhất và ít nhất phải bằng giá khởi điểm cộng với 1 bước giá theo quy định tại điều 4 của quy chế này đồng thời không vi phạm quy chế đấu giá. Trừ trường hợp hết hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá và trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản sẽ được bán cho người đó, nếu người có tài sản đấu giá đồng ý.

Điều 8. Người không được tham gia đấu giá tài sản:

1. 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.

2. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản, nơi thực hiện việc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, 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, chị, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản đó.

3. 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. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của những người quy định tại ở mục này.

4. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật, bao gồm:

+ Người không được tham gia mua tài sản để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

+ Người không đủ điều kiện tham gia mua tài sản đối với một số loại tài sản theo quy định của pháp luật về loại tài sản đó.

5. 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.

Điều 9. Đăng ký mua tài sản đấu giá

1. Người muốn tham gia đấu giá phải đăng ký mua trong thời hạn mà Doanh nghiệp đã thông báo.

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: **từ ngày 03/10/2024 đến 16 giờ 00 ngày 12/11/2024.**

3. Phí mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản: **500.000 đồng/hồ sơ.** Tại Doanh nghiệp Đấu giá tư nhân miền Nam. Địa chỉ Số H-06 Đường số 1, Khu Dân cư - Khu Hành chính tỉnh, phường 6, TP. Tân An, Long An.

4. Trường hợp cuộc đấu giá tài sản không được tổ chức thì người tham gia đấu giá tài sản được hoàn trả toàn bộ tiền phí mua hồ sơ đấu giá tài sản mà người tham gia đấu giá tài sản đã nộp.

5. Người đã đăng ký mua tài sản bán đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận quy định tại khoản 3 điều 6 của Quy chế này là: **149.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi chín triệu đồng).**

6. Người đã đăng ký tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản cho **Doanh nghiệp Đấu giá Tư nhân Miền Nam. Số tài khoản: 6801-0000-777541 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An.**

Điều 10. Về việc rút lại đăng ký mua tài sản đấu giá

Khi khách hàng nộp đơn đăng ký mua tài sản đấu giá phải đặt tiền đặt trước và phí mua hồ sơ theo thông báo. Nếu khách hàng đã nộp đơn đăng ký và đã đặt tiền đặt trước và phí mua hồ sơ muốn rút lại đơn đăng ký thì phải làm đơn xin rút lại trong thời hạn còn được phép đăng ký theo thông báo. Trong trường hợp này khách hàng đăng ký chỉ được nhận lại tiền đặt trước, không được nhận lại phí mua hồ sơ. Phí mua hồ sơ thuộc về tổ chức đấu giá.

Sau thời gian đó (đã hết hạn đăng ký) thì bắt buộc người nộp đơn đăng ký mua tài sản đấu giá phải tham gia đấu giá, nếu không thì sẽ bị mất tiền đặt trước và phí mua hồ sơ tham gia. Khoản tiền đặt trước thuộc về người có tài sản đấu giá, phí mua hồ sơ đấu giá thuộc về tổ chức đấu giá tài sản, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.



Điều 11. Thông tin đấu giá và xem tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá được thông báo trên báo Pháp luật: 02 kỳ theo quy định.
2. Đồng thời niêm yết thông báo đấu giá số: 179/TBĐG-MNAS ngày 03/10/2024 tại Doanh nghiệp Đấu giá tư nhân miền Nam, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tại Ủy ban Nhân dân xã Tuyên Thạnh, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.
3. Việc đi xem tài sản đấu giá được bên có tài sản đấu giá bố trí sắp xếp thực hiện. Địa điểm xem tài sản: tại nơi tài sản tọa lạc.
 - Thời gian xem tài sản: từ ngày **03/10/2024** đến 16 giờ 00 ngày **12/11/2024**.
 - Thời gian tổ chức đấu giá: ngày **15/11/2024** (dự kiến lúc 11 giờ 00) *(có thư mời cụ thể)*.
 - Địa điểm, tổ chức cuộc đấu giá: tại Doanh nghiệp Đấu giá Tư nhân Miền Nam. Địa chỉ: : Số H-06 Đường số 1, Khu Dân cư - Khu Hành chính tỉnh, phường 6, TP. Tân An, Long An.

Điều 12. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá

Trường hợp hết hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá mua tài sản đấu giá và trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản sẽ được bán cho người đó, nếu người có tài sản đấu giá đồng ý.

CHƯƠNG III - TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 13. Các hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

Doanh nghiệp Đấu giá Tư nhân Miền Nam chọn hình thức đấu giá sau đây để tiến hành cuộc đấu giá tài sản: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói.

Phương thức đấu giá: phương thức trả giá lên.

Điều 14. Trình tự tiến hành phiên đấu giá

1. Mở đầu cuộc đấu giá tài sản, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy của cuộc đấu giá tài sản; công bố danh sách người đăng ký mua tài sản đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá tài sản; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá;
2. Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá tài sản trả giá, đấu giá viên thông báo công khai về giá đã trả cho người người tham gia đấu giá tài sản;
3. Nếu sau ba lần đấu giá viên nhắc lại giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên công bố người mua được tài sản đấu giá. Sau khi đấu giá viên công bố, người mua được tài sản đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
4. Trong trường hợp giá cả cao nhất được công bố thấp hơn so với giá khởi điểm thì cuộc đấu giá tài sản coi như không thành.
5. Người điều hành phiên đấu giá mời người thắng cuộc đấu giá; đại diện người có tài sản đấu giá; Thư ký phiên đấu giá cùng ký tên vào biên bản đấu giá.
6. Thông báo mời những người đấu giá không thắng cuộc nhận lại tiền đặt trước và người đấu giá thắng cuộc nộp số tiền mua tài sản còn lại sau khi trừ đi số tiền đặt trước theo qui định tại Điều 17 quy chế đấu giá .
7. Tuyên bố kết thúc phiên đấu giá.

Điều 15. Rút lại giá đã trả

1. Tại cuộc đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người mua được tài sản 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.

2. Người rút lại giá đã trả bị trút quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về bên có tài sản đấu giá.

Điều 16. Từ chối mua tài sản đấu giá

1. Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản đấu giá mà người này từ chối mua thì tài sản được bán cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua.

2. Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc đấu giá coi như không thành.

3. Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc đấu giá coi như không thành.

4. Khoản tiền đặt trước của người từ chối mua theo quy định tại khoản 1 Điều này thuộc về bên có tài sản đấu giá.

Điều 17. Thời hạn, phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản, giao tài sản đã đấu giá

1. Thời hạn thanh toán:

+ Ngoài số tiền người trúng đấu giá đã đặt trước là: **149.000.000 đồng** (Một trăm bốn mươi chín triệu đồng) thì số tiền còn lại người mua được tài sản đấu giá sẽ nộp hết trong vòng **30 ngày** kể từ ngày trúng đấu giá tài sản đấu giá.

+ Nếu không thực hiện đúng quy định về thời hạn thanh toán, số tiền thanh toán nêu tại Điều này, xem như người thắng cuộc đấu giá vi phạm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và chấp nhận mất tiền đặt trước.

2. Phương thức, địa điểm thanh toán tiền mua tài sản: Thanh toán số tiền còn lại sau khi trừ đi số tiền đặt trước cho bên có tài sản đấu giá qua hình thức chuyển khoản hoặc tiền mặt cho Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Kiến Tường. Số tài khoản: 3949.0.1117779.00000 tại Kho bạc Nhà nước thị xã Kiến Tường.

3. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản

+ Thời hạn giao tài sản: **30 ngày** kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản. Trong trường hợp cần phải cưỡng chế thì thời gian giao tài sản không vượt quá **60 ngày**.

+ Thuế, phí và lệ phí trước bạ phải nộp (nếu có) của các bên:

- Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp: Lệ phí trước bạ, sang tên, công chứng.
- Người phải thi hành án có nghĩa vụ nộp: Thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản và tài sản gắn liền trên đất hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế, lệ phí khác... và các nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước như tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại... Bên có tài sản đấu giá sẽ trích từ tiền bán tài sản đấu giá để thực hiện các nghĩa vụ này thay cho người phải thi hành án.

+ Địa điểm giao tài sản: nơi tài sản toạ lạc.

+ Phương thức giao tài sản: Bên có tài sản đấu giá giao cho người mua được tài sản đấu giá có sự chứng kiến của bên tổ chức đấu giá. Việc giao nhận tài sản được lập biên bản có chữ ký của bên có tài sản đấu giá, bên tổ chức đấu giá, người mua được tài sản và cơ quan hữu quan (nếu cần thiết).

Điều 18. Mua lại tài sản đấu giá

1. Người có tài sản đấu giá chỉ được mua lại tài sản đã đấu giá nếu người mua được tài sản đấu giá đồng ý.

2. Việc mua lại tài sản đã đấu giá được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự về hợp đồng mua bán tài sản.

Điều 19. Hủy kết quả đấu giá tài sản

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

- + Do thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, người mua được tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; đối với tài sản thi hành án, thì còn phải có thỏa thuận của người phải thi hành án.
- + Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự.
- + Kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.
- + Trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá

1. Quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá được pháp luật bảo vệ. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản đấu giá.

2. Trong trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đã đấu giá thì việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

3. Trong trường hợp có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá do có vi phạm pháp luật trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản đó bảo đảm tuân theo đầy đủ quy định của pháp luật thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người mua được tài sản đấu giá.

4. Tổ chức, cá nhân có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá tài sản

- Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của pháp luật về đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính, hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
- Người điều hành cuộc đấu giá tài sản có quyền truất quyền tham gia đấu giá đối với người có hành vi phạm nếu trên. Khoản tiền đặt trước của người bị truất quyền tham gia đấu giá thuộc về tổ chức đấu giá tài sản.

Nơi nhận:

- THA-DS thị xã Kiến Tường
- Người tham gia đấu giá
- Lưu VT



Giám đốc

Trần Thị Kiều Chi