

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Số:/HD-DG

Căn cứ Bộ luật Dân sự số năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015; Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 và Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP và Nghị định số 33/2020/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp Quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu Giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Thông báo số/TB-THADS (KV ?) ngày tháng năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai về kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

Căn cứ chức năng, quyền hạn và nhu cầu của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2025, tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực ..), chúng tôi gồm có:

I. Người có tài sản đấu giá (Bên A):

Ông : **Nguyễn Văn A** - Chức vụ: Chấp hành viên (Phòng Thi hành án dân sự khu vực ...).

Đơn vị: Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: 62/2/1 đường Võ Thị sáu, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại:

Số tài khoản: **3949.0.1054438.00000** mở tại Kho bạc Nhà nước khu vực VII

II. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (bên B):

Công ty

Địa chỉ:.

Điện thoại: - Fax:

Đại diện ông: **Trần Văn B** - Chức vụ: Giám đốc

Số tài khoản: tại Ngân hàng - Chi nhánh .

Hai bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với các nội dung như sau:

Điều 1. Đối tượng của hợp đồng dịch vụ

Bên A (bên sử dụng dịch vụ) đồng ý giao cho Bên B (bên cung ứng dịch vụ) tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan như sau:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tọa lạc tại, cụ thể như sau:

a) Quyền sử dụng đất:

b) Tài sản gắn liền với đất

Lưu ý: Công trình xây dựng gắn liền đất chưa được hoàn công và cập nhật vào giấy chứng nhận: Trường hợp đấu giá thành người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Thi hành án và Công ty đấu giá không chịu trách nhiệm và không giải quyết các khiếu nại liên quan đến nội dung này.

2. Giá khởi điểm của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất là:

Viết bằng số: đồng.

Viết bằng chữ:

3. Nguồn gốc tài sản:

Tài sản được kê biên bán để đảm bảo thi hành án

4. Hồ sơ pháp lý: Do bên A cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục thi hành án và tài sản đấu giá.

- Bản án số ;
- Đơn yêu cầu thi hành án ngày ;
- Quyết định thi hành án
- Quyết định cưỡng chế kê biên
- Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày ...;
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số....;
- Trích lục bản đồ địa chính ngày;
- Chứng thư thẩm định giá tài sản số

Điều 2. Nội dung công việc thực hiện

Bên B chịu trách nhiệm ban hành quy chế cuộc đấu giá; tổ chức cuộc đấu giá tài sản được quy định tại Điều 1 Hợp đồng này theo đúng trình tự thủ tục của Luật Đấu giá tài sản các quy định khác của pháp luật có liên quan với những nội dung chính như sau:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

3. Thủ tục đấu giá: Đấu giá theo thủ tục thông thường

4. Bước giá: Cuộc đấu giá có áp dụng bước giá.

- Bước giá được xác định: Là mức chênh lệch giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề; Bước giá được áp dụng mức chênh lệch tối thiểu.

- Bước giá quy định là: đồng/01 bước giá

5. Niêm yết quy chế cuộc đấu giá tài sản và niêm yết việc đấu giá tài sản:

5.1. Niêm yết Quy chế cuộc đấu giá: Bên B phải niêm yết quy chế cuộc đấu giá tại:

- Niêm yết Quy chế cuộc đấu giá tại Trụ sở của bên B;
- Niêm yết Quy chế cuộc đấu giá tại Trụ sở của bên A Và Trụ sở của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực nơi có tài sản đấu giá;
- Niêm yết quy chế cuộc đấu giá tại nơi tổ chức phiên đấu giá
- Niêm yết Quy chế cuộc đấu giá tại Ủy ban nhân dân xã/phường nơi có bất động sản đấu giá;
- Thông báo công khai Quy chế cuộc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia đồng thời với việc thông báo công khai việc đấu giá.

5.2. Niêm yết việc đấu giá tài sản: Bên B phải niêm yết việc đấu giá tài sản liên tục thông tin quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật đấu giá tài sản tại:

- Niêm yết việc đấu giá tài sản tại Trụ sở của bên B;
- Niêm yết việc đấu giá tài sản tại Trụ sở của bên A và Trụ sở của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực nơi có tài sản đấu giá;
- Niêm yết việc đấu giá tài sản tại nơi tổ chức phiên đấu giá;
- Niêm yết việc đấu giá tài sản tại Ủy ban nhân dân xã/phường nơi có bất động sản đấu giá;

Thời gian niêm yết công khai: Liên tục ít nhất là 07 ngày làm việc đối với tài sản là động sản trước ngày mở phiên đấu giá, 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở phiên đấu giá.

Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn thì bên B niêm yết việc đấu giá tại các địa điểm trên trong thời gian như sau: Đối với tài sản là động sản liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá; Đối với tài sản là bất động sản thì thời gian niêm yết liên tục ít nhất là 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

6. Thông báo công khai việc đấu giá tài sản: Tài sản đấu giá được thông báo công khai tại:

- Thông báo công khai hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày.
- Thông báo trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố nơi có tài sản.
- Thông báo trên Trang Website của bên B

Thời gian thông báo công khai: ít nhất là 07 ngày làm việc đối với tài sản là động sản, 15 ngày đối với tài sản là bất động sản trước ngày mở phiên đấu giá.

Trường hợp đấu giá theo thủ tục rút gọn thì ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại khoản 5.2 Điều này, bên B thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia.

Việc thông báo công khai được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá tài sản.

7. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Tại(trụ sở của Công ty)

8. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại(trụ sở của Công ty).

9. Tiền đặt trước: Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá phải nộp là 20% so với giá khởi điểm của tài sản đấu giá., cụ thể đồng (Bằng chữ:)

Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của Công ty bằng hình thức chuyển vào tài khoản số mở tại Ngân hàng - Chi nhánh

10. Xem tài sản đấu giá: Bên B phối hợp với bên A tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá, xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan trong giờ hành chính, ít nhất là 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

11. Thời hạn tổ chức phiên đấu giá: **(Động sản/ Bất động sản)** Trong thời hạn tối đa **45 ngày**, kể từ ngày hai bên ký hợp đồng dịch vụ này hoặc hợp đồng sửa đổi, bổ sung để tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ, trừ khoảng thời gian dừng, tạm dừng, hoãn, tạm hoãn tổ chức đấu giá hoặc không thể tổ chức đấu giá do sự kiện bất khả kháng.

(Việc bán đấu giá đối với động sản phải được thực hiện trong thời hạn là 30 ngày, đối với bất động sản là 45 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng).

12. Hoàn thành hợp đồng dịch vụ: Bên B được xem là hoàn thành công việc dịch vụ đấu giá tài sản khi người trúng đấu giá chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với bên A theo quy định tại Khoản 3 Điều 46 Luật đấu giá tài sản.

Điều 3. Thời hạn của hợp đồng

Hợp đồng có thời hạn từ ngày hai bên ký Hợp đồng đến khi hai bên có thỏa thuận thanh lý Hợp đồng.

Điều 4. Giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản

1. Trong trường hợp đấu giá thành:

1.1. Giá dịch vụ đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp, khung giá dịch vụ đấu giá tài sản được quy định chi tiết tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

1.2. Chi phí đấu giá tài sản: Bên A thanh toán cho bên B chi phí đấu giá tài sản bao gồm:

- Chi phí niêm yết theo quy định tại khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng: đồng/01 lần niêm yết. *(Nên ở mức: dưới 50km, không quá 1.000.000 đồng/01 lần niêm yết; trên 50km, không quá 2.000.000 đồng/01 lần niêm yết).*

- Chi phí thông báo công khai:

+ Chi phí đăng thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia: 300.000 đồng/01 lần thông báo. Trường hợp tài sản thông báo công khai một lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá theo thủ tục rút gọn thì chi phí là 150.000 đồng/01 thông báo.

+ Chi phí đăng trên báo in, báo hình: Thực tế cộng thêm các loại thuế (GTGT + TNDN). *(Nên ở mức không quá 2.000.000 đồng).*

- Chi phí thực tế hợp lý khác cho việc đấu giá tài sản (nếu có): *(Nên ở mức không quá 2.000.000 đồng).*

2. Trong trường hợp đấu giá không thành: Bên A thanh toán cho bên B chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại Mục 1.2 Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này.

Điều 5. Thời gian và phương thức thanh toán giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản

1. Thời gian thanh toán:

1.1. Trường hợp đấu giá thành: Bên A thanh toán cho Bên B tiền giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký thanh lý Hợp đồng.

1.2. Trường hợp đấu giá không thành: Bên A thanh toán cho Bên B chi phí đấu giá tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Bên B có văn bản đề nghị Bên A thanh toán chi phí đấu giá và các chứng từ hợp lệ kèm theo.

2. Phương thức thanh toán: Bên A thanh toán cho Bên B qua hình thức chuyển khoản về tài khoản:

- Chủ tài khoản:

- Số tài khoản: tại Ngân hàng – Chi nhánh

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

1.1. Quyền của Bên A:

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

- Tham dự phiên đấu giá;

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

- Yêu cầu đấu giá viên điều hành phiên đấu giá dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự;

- Quyết định áp dụng bước giá hoặc không áp dụng bước giá đối với cuộc đấu giá. Trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá thì bước giá được xác định là

mức chênh lệch cố định hoặc mức chênh lệch có tối thiểu và có tối đa hoặc mức chênh lệch tối thiểu;

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên tạm dừng, dừng, hủy bỏ cuộc đấu giá, phiên đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự trong trường hợp đấu giá tài sản thi hành án;

- Thỏa thuận với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về việc áp dụng một, một số hoặc toàn bộ quy định về trình tự, thủ tục đấu giá của Luật đấu giá tài sản đối với tài sản đấu giá quy định tại khoản 2 Điều 4 của Luật đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

1.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

- Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và việc giám sát quá trình tổ chức thực hiện đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật đấu giá tài sản;

- Xác định giá khởi điểm, mức giảm giá của tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá đó;

- Thanh toán chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 36 của Luật đấu giá tài sản;

- Thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

2.1. Quyền của Bên B:

- Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản;

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;

- Nhận giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Cử đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;

- Thực hiện 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 theo thỏa thuận;
- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật đấu giá tài sản;
- Thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2.2. Nghĩa vụ của Bên B:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;
- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- Tổ chức phiên đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;
- Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá;
- Phối hợp cùng với bên A ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá
- Kịp thời thông báo bằng văn bản cho Chấp hành viên, cơ quan Thi hành án biết trường hợp tài sản bán đấu giá không thành trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn đăng ký nhưng không có người tham gia đấu giá.
- Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Có trách nhiệm thông báo cho khách hàng đăng ký mua tài sản biết nội dung sau:

Đây là tài sản đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy 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 hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Trước khi mở phiên đấu giá tài sản 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài

sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản, tự chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí, các chi phí phát sinh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này. Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, thông tin quy hoạch mới, phải chấp hành các chủ trương của Nhà nước khi có thông báo, quyết định thu hồi hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến tài sản đấu giá.

Tài sản được bán theo hiện trạng, khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu và tự quyết định khi đăng ký mua tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

- Bồi thường thiệt hại cho các bên nếu vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá (nếu có).

Điều 7. Trách nhiệm của các bên

1. Trách nhiệm của Bên A:

Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, bên A có trách nhiệm cung cấp cho bên B bằng chứng chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về bằng chứng đó.

2. Trách nhiệm của Bên B:

Bên B có trách nhiệm kiểm tra thông tin về quyền được bán tài sản do bên A cung cấp. Bên B không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá, trừ trường hợp bên B không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan đến giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Điều 8. Đơn phương chấm dứt hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

Bên A hoặc bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi bên B nhận hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác

Trong trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên A có trách nhiệm thanh toán cho bên B chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại Mục 1.2 Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này.

Điều 9. Hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

Bên A có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản khi có một trong các căn cứ sau đây:

- Bên B không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành phiên đấu giá;
- Bên B cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;
- Bên B có một trong các hành vi: không thực hiện việc niêm yết đấu giá tài sản; không thông báo công khai việc đấu giá tài sản; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;
- Bên B thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức 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;
- Bên B tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

Điều 10. Tiếp tục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản

Trường hợp tài sản đấu giá không thành, trong thời hạn 01 ngày làm việc, bên B có văn bản thông báo cho bên A để xác định lại giá khởi điểm của tài sản đấu giá theo quy định và hai bên ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng dịch vụ tiếp tục thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận cho đến khi đấu giá thành hoặc bên A có văn bản đề nghị thanh lý hợp đồng.

Trong trường hợp Bên A không tiếp tục đấu giá tài sản thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, Bên B hoàn trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho Bên A và hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

1. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá

a. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Bên B thông báo bằng văn bản kết quả đấu giá cho Bên A.

b. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, bên B chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho bên A để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá

a. Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

b. 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, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản. 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.

c. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được ký kết giữa bên A, người trúng đấu giá và bên B. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

d. Thời hạn ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản.

3. Chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành Bên B chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Bên A qua hình thức chuyển khoản về tài khoản:

Chủ tài khoản: Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

Số tài khoản: **3949.0.1054438.00000** tại Kho bạc nhà nước khu vực XVII.

4. Đấu giá theo thủ tục rút gọn

Trong trường hợp tài sản đấu giá lần thứ hai nhưng vẫn không thành thì từ lần thứ ba trở đi, hai bên thỏa thuận đấu giá tài sản sẽ được thực hiện theo thủ tục rút gọn được quy định tại Điều 53 Luật đấu giá tài sản nếu Bên A có văn bản đề nghị đấu giá theo thủ tục rút gọn gửi cho Bên B.

Điều 12. Một số nội dung liên quan theo quy định của Luật thi hành án dân sự và các pháp luật có liên quan đến tài sản đấu giá để các bên có trách nhiệm phải thực hiện.

1. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Người trúng đấu giá thanh toán tiền mua tài sản cho Bên A theo thời hạn sau:

Đợt 1: 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. Sau khi trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Đợt 2: Người trúng đấu giá phải nộp số tiền mua tài sản còn lại (sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc của đợt 1) vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm.

- Phương thức thanh toán: Người trúng đấu giá chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai – Số tài khoản: **3949.0.1054438.00000** tại Kho bạc nhà nước khu vực XVII.

2. Trường hợp sau khi phiên đấu giá kết thúc mà người trúng đấu giá tài sản từ chối mua tài sản hoặc người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên B thực hiện thông báo hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo đề nghị của Bên A. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá thuộc về ngân sách nhà nước và được sử dụng để thanh toán lãi suất chậm thi hành án, tạm ứng chi phí bồi thường Nhà nước, bảo đảm tài chính để thi hành án và các chi phí cần thiết khác.

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

- Thời hạn giao tài sản cho người mua: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan Thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

- Phương thức giao tài sản: Bên B có trách nhiệm phối hợp với Bên A trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá.

4. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:

- Thuế Giá trị gia tăng: Người mua được tài sản đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng mà tài sản đấu giá thuộc diện phải chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

- Lệ phí trước bạ, và các lệ phí khác (nếu có): Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp. Thuế suất, mức phí, mức lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản đấu giá: Người có nghĩa vụ nộp là chủ cũ của tài sản. Bên A có trách nhiệm thông báo, yêu cầu chủ cũ tài sản kê khai và nộp thuế theo quy định của Luật thuế. Trường hợp chủ cũ của tài sản không kê khai nộp thuế thì Bên A có trách nhiệm kê khai nộp thay hoặc có văn bản thông báo cho người mua được tài sản đấu giá hoặc bên B để kê khai thay, tiền thuế được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

- Lệ phí công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá nộp.

- Trường hợp tài sản có công trình xây dựng trên đất, diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (nhưng bị cơ quan thi hành án kê biên, định giá và đưa ra đấu giá): Người mua được tài sản đấu giá tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng. Các khoản tiền liên quan đến việc cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng bao gồm tiền sử dụng đất, và các chi phí liên quan (nếu có) do người mua được tài sản đấu giá nộp. Nếu không được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích nhà, đất này thì người mua được tài sản phải thực hiện theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán như tiền thuê đất hàng năm, tiền điện, tiền nước,... do người phải thi hành án sử dụng (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá sẽ được trừ vào tiền đấu giá tài sản.

5. Thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản:

5.1. Bên A giao hồ sơ cho người mua được tài sản đấu giá để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nhận được tài sản.

Hồ sơ đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng gồm có:

- + Văn bản đề nghị của cơ quan thi hành án dân sự;
- + Bản sao bản án, quyết định;
- + Quyết định thi hành án;
- + Quyết định kê biên tài sản, nếu có;
- + Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc quyết định giao tài sản, biên bản giao nhận tài sản thi hành án;
- + Giấy tờ khác có liên quan đến tài sản.

5.2. Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; hoặc thuê bên B thực hiện 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 theo thỏa thuận.

5.3. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật mà không thu hồi được Giấy chứng nhận thì Cơ quan thi hành án dân sự gửi văn bản kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận đến Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136

của Luật Đất đai đối với Giấy chứng nhận được cấp lần đầu hoặc tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

5.4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở.

6. Nhận lại tài sản đấu giá

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

7. Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá:

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó.

8. Bảo vệ quyền của người mua tài sản bán đấu giá:

- Người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

- Trường hợp người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản bán đấu giá nhưng bản án, quyết định bị kháng nghị, sửa đổi hoặc bị hủy thì cơ quan thi hành án dân sự tiếp tục giao tài sản, kể cả thực hiện việc cưỡng chế thi hành án để giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy theo quy định của pháp luật hoặc đương sự có thỏa thuận khác.

9. Đây là tài sản thi hành án, hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy 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 và không phải bồi thường thiệt hại theo quy định.

Trường hợp hết thời hạn giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Bên A phải hoàn trả lại tiền mua tài sản cùng khoản tiền lãi gửi tiết kiệm phát sinh (nếu có) cho người mua được tài sản sau khi các bên thực hiện thủ tục hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp giữa các bên trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thì các bên có thể thương lượng, hòa giải hoặc đề nghị Tòa án nơi bên A có trụ sở giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Điều khoản thi hành

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày giao kết cho đến ngày hai bên cùng ký biên bản thanh lý hợp đồng.

2. Mọi bổ sung, thay đổi nội dung hợp đồng này phải thực hiện bằng văn bản do hai bên cùng ký.

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, Bên A giữ 04 bản và Bên B giữ 02 bản./.

BÊN A
CHÁP HÀNH VIÊN

BÊN B
GIÁM ĐỐC