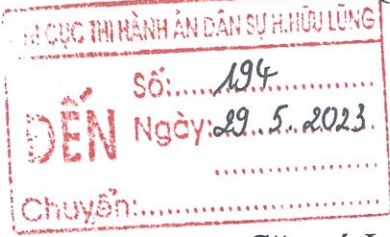


Số: 04-01/QC-CTĐGHĐĐB

Lạng Sơn, ngày 29 tháng 5 năm 2023



## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;

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

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

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

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

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản 01/2023/HĐDVĐGTS – CCTHADSHHL ngày 08/02/2023 và các Phụ lục hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản ký giữa Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng và Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc;

Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc ban hành quy chế cuộc đấu giá tổ chức hồi 09 giờ 00 phút ngày 7 tháng 6 năm 2023 như sau:

**Điều 1. Tài sản đấu giá; Giá khởi điểm của tài sản; Tiền đặt trước; Bước giá; Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản.**

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 058701 (vào sổ cấp GCN số CH 02553 ngày 07/3/2019 của UBND huyện Hữu Lũng cấp cho ông Nguyễn Đức Quỳnh và bà Ngô Thúy Hằng, cụ thể như sau:

+ Thửa đất số: 124

+ Tờ bản đồ số: 16

+ Địa chỉ: Khu Tân Mỹ II, thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

+ Diện tích: 1054,7m<sup>2</sup>

+ Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

+ Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/7/2064

+ Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao không thu tiền sử dụng đất

- Vị trí:

+ Phía Bắc tiếp giáp với các nhà ông Phạm Thanh Sơn, Nguyễn Văn Tuyển, Nguyễn Thị Nghiêm



+ Phía Nam giáp đất bà Ngô Thúy Hằng, ông Nguyễn Đức Quỳnh hiện nay đã chuyển nhượng cho Nguyễn Quỳnh Linh;

+ Phía Đông tiếp giáp đất bà Nguyễn Thị Nghiêm

+ Phía Tây giáp đất bà Ngô Thúy Hằng, ông Nguyễn Đức Quỳnh hiện nay đã chuyển nhượng cho Nguyễn Quỳnh Linh

**Hiện trạng:** Tài sản hiện là tài sản kê biên, không có tài sản gắn liền với đất.

- Tại thời điểm bán đấu giá Thửa đất số: 124, Tờ bản đồ số: 16, Địa chỉ: Khu Tân Mỹ II, thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn không có lối vào.

(Chi tiết tài sản có Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản hồi 08 giờ 15 phút ngày 30/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng và Chứng thư thẩm định giá số 11.01/2023/CT-BCV ngày 13/01/2023 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Doanh nghiệp)

Tài sản bán đấu giá hiện tại được Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng giao cho bà Ngô Thúy Hằng và ông Nguyễn Đức Quỳnh theo biên bản về việc giao bảo quản tài sản vào hồi 14 giờ 05 phút của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng.

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

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

**2. Giá khởi điểm của tài sản:** 581.270.483 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi một triệu hai trăm bảy mươi nghìn bốn trăm tám mươi ba đồng)

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

**3. Tiền đặt trước:** 80.000.000 đồng/01 hồ sơ (Bằng chữ: Tám mươi triệu đồng chẵn trên một hồ sơ)

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

**4. Bước giá:** 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng) bước giá áp dụng từ vòng đấu thứ hai trở đi (nếu có).

**5. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:** Là tài sản đã có Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 03/QĐ - CCTHADS ngày 23/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng.

**Điều 2. Xem tài sản đấu giá, bán hồ sơ tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian nộp tiền đặt trước; Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá; Đăng ký tham gia đấu giá.**



### **1. Xem tài sản đấu giá**

a. Thời gian: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc phối hợp với Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản và giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, các liệu liên quan tới cuộc đấu giá từ ngày 31/5/2023 đến ngày 02/6/2023 theo sự hướng dẫn của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc và Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng. Khách hàng có nhu cầu đi xem tài sản đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

b. Địa điểm: Thửa đất số: 124; Tờ bản đồ số: 16; Địa chỉ: Khu Tân Mỹ II, thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

### **2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá .**

a. Thời gian: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá liên tục từ ngày 29/5/2023 đến ngày 5/6/2023 trong giờ hành chính.

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

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

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/01 hồ sơ (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ)

### **3. Thời gian nộp tiền đặt trước:** Trong ba ngày làm việc, ngày 02,5,6/6/2023.

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

Số tài khoản: 022264280001 tại Ngân hàng bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Lạng Sơn.

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

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

Ghi nội dung nộp tiền như sau: Họ và tên người nộp tiền...nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo thông báo số 04-01/TB – CTĐGHDĐB ngày 29/5/2023 của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

**4. Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá:** Trong giờ làm việc các ngày 02,5,6/6/2023 tại Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc; Địa chỉ: Tầng 2 số 38 đường Lê Lợi, khối 11, phường Vĩnh Trại, TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

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

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



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

### **5.2 Đối tượng không được tham gia đấu giá.**

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

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

### **5.3 Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

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

- Bản sao chứng thực CMND/CCCD còn được lưu hành theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

### **Điều 3. Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá**



Thời gian: 09 giờ 00 phút ngày 7/6/2023

Địa điểm: Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng; Địa chỉ: Thôn Dốc Mới I, xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

(Trước ngày tổ chức đấu giá 01 (một) 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. Phí tổn thực tế do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu tòa án giải quyết.)

#### **Điều 4. Hình thức, phương thức đấu giá**

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

#### 2. Cách thức đấu giá

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

2.2. Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá phải được gửi qua đường bưu điện hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết hạn nhận phiếu.

Lưu ý: Chất liệu bảo mật để bọc phiếu trả giá của người tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá có thể yêu cầu Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc phát cho hoặc người tham gia đấu giá tự bọc phiếu trả giá bằng chất liệu bảo mật của mình.

Trường hợp Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu điện thì phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được gửi đến Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc trước 17 giờ 00 phút ngày 6/6/2023. Sau thời gian này Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc không tiếp nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá. Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc lập biên bản ghi nhận phiếu trả giá nộp muộn và thông báo cho chủ tài sản.

2.3. Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá,



công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả cao nhất và công bố người có phiếu trả cao nhất, hợp lệ là người trúng đấu giá.

2.4. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay tại buổi đấu giá, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

### **Điều 5. Phiếu trả giá**

#### 1. Phiếu trả giá

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

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

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

- Là phiếu được phát hành theo quy định của Quy chế này.
- Phiếu ghi đầy đủ, rõ ràng các thông tin trong phiếu bằng cùng một màu mực (không sử dụng mực màu đỏ);
- Giá trả ghi đầy đủ cả bằng chữ và bằng số khớp nhau, mệnh giá Việt Nam đồng;
- Giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm trở lên;
- Giá trả cho tài sản trong phạm vi, vị trí, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và số tiền đặt trước mà mình đăng ký;
- Có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên (hoặc điểm chỉ).

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

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

1. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;
3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự cuộc đấu giá;
4. Đe dọa, cưỡng ép Đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
5. Không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá đúng thời gian quy định mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; không có giấy ủy quyền cho người khác tham gia thay;
6. Trả giá thấp hơn giá khởi điểm, không nộp phiếu trả giá khi đã được phát phiếu, nộp phiếu trắng (không trả giá);
7. Người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá tại cuộc đấu giá;



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

9. Trả giá bằng phiếu không phải của mình;

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

#### **Điều 7. Thảm quyền của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá**

1. Trất quyền tham dự cuộc đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điều 6 Quy chế này.

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

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

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

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

#### **Điều 8. Xử lý khoản tiền đặt trước**

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

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

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

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

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



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

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

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

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

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

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

### **2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

#### **2.1 Người trúng đấu giá có các quyền sau đây**

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

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

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

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

#### **2.2 Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây**

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

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

c) Phối hợp với đơn vị có tài sản đấu giá tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật.

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

## **Điều 10. Nội quy phòng đấu giá.**

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



- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá;
  - Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức cuộc đấu giá;
  - Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá;
  - Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá;
  - Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên;
  - Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;
- Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (Nếu không được phép của người điều hành cuộc đấu giá).

### **Điều 11. Xử lý các tình huống cuộc đấu giá**

1. Tại buổi công bố giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành đấu giá công bố người trúng đấu giá, thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

#### 2. Từ chối trúng đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

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

Ngày thanh toán nếu là ngày nghỉ theo quy định thì được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó.

Số tài khoản: 3949.0.1053987.00000 tại Kho bạc nhà nước huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

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

**2. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản**

**3. Giao tài sản cho khách hàng trúng đấu giá.**

Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn không quá 30 ngày, trường hợp khó khăn, phức tạp thì không quá 60 ngày, kể từ ngày người mua được tài sản nộp đủ tiền, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản, trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng. Việc bàn giao này phải được lập thành văn bản và kể từ thời điểm này người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm đối với tài sản mà mình đã nhận bàn giao.

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

- Phương thức giao tài sản: Bên A bàn giao trực tiếp tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá (người trúng đấu giá)

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

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



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

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

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

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

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

### **Điều 17. Các quy định khác**

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

- Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

#### **Nơi nhận và niêm yết:**

- Niêm yết theo quy định;
- Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Hữu Lũng;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Ủy ban nhân dân thị trấn Hữu Lũng;
- Lưu hồ sơ ./.



**Lê Văn Ngọc**