

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Căn cứ Luật Đầu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đầu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024;

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 đầu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đầu giá, tiền đặt trước của người tham gia đầu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đầu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đầu giá tài sản số 06/2026/HĐDVĐGTS – THADSHL ngày 28/06/2026; phục lục hợp đồng dịch vụ đầu giá tài sản số 01-06/2026/PLHĐDVĐGTS – THADSHL ký giữa Thị hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn và Công ty đầu giá hợp danh Đông Bắc.

Công ty đầu giá hợp danh Đông Bắc ban hành quy chế cuộc đầu giá như sau:

Điều 1. Tài sản đầu giá:

1. Tài sản đầu giá: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 158474; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 02322 do Ủy ban nhân dân huyện Hữu Lũng cấp ngày 31/01/2008.

Thông tin thửa đất:

- Thửa đất số: 4
 - Tờ bản đồ số: 107
 - Địa chỉ : Thôn Đồn Vang, xã Minh Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (Nay là Thôn Đồn Vang, xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn)
 - Diện tích: 6407m²(Bằng chữ: Sáu nghìn bốn trăm linh bảy mét vuông)
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 6407m²
 - Hình thức sử dụng chung: không
 - Mục đích sử dụng: ONT = 400m²; CLN = 6007m²
 - Thời hạn sử dụng: ONT: Lâu dài; CLN: Đến ngày 31/01/2058;
 - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.
- Thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau:
- + Phía Bắc tiếp giáp với đường Bê tông và đường đất.
 - + Phía Đông và Đông Nam tiếp giáp với suối.
 - + Phía Tây Nam tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị Thuyết.
 - + Phía Tây tiếp giáp với đất của ông Vi Văn Chung.

Tài sản gắn liền với đất:

- 01 (một) ngôi nhà ở cấp 4, xây bằng gạch nung đỏ, loại nhà ở ba gian, chiều cao trung bình $\leq 3\text{m}$, nền lát gạch ceramic, kích thước rộng $6,2\text{m}$ x dài $8,6\text{m}$, diện tích $53,32\text{m}^2$. Cửa chính, cửa phụ đi gỗ hồng sắc thuộc gỗ nhóm 4, mái lợp ngói, được xây dựng năm 1986.

Bán mái trước nhà lợp tôn thường từ năm 2023, có kích thước rộng $6,1\text{m}$, dài $11,3\text{m}$, diện tích là $68,93\text{m}^2$. Có 05 cột vì kèo sắt hộp mạ kẽm.

Sân: nền lát gạch đỏ, có kích thước rộng $6,1\text{m}$, dài $11,3\text{m}$, diện tích là $68,93\text{m}^2$ được lát năm 2020.

Cổng: Láng vữa xi măng từ năm 2023, có kích thước rộng $3,25\text{m}$, dài $7,9\text{m}$, diện tích $25,67\text{m}^2$.

Trụ cổng: Có 02 trụ cổng được ốp gạch ceramic, có kích thước ($0,6 \times 0,6 \times 2,5$)m cột trụ, thể tích một trụ cổng là $0,9\text{m}^3$ được xây dựng năm 2023.

Cánh cổng: Có 02 cánh cổng bằng khung thép hộp, kích thước hai cánh cao $2,5\text{m}$, rộng $1,6$, diện tích 02 cánh cổng là 4m^2 được lắp đặt năm 2023.

Bếp: tường xây cay, mái lợp pro xi măng, có kích thước $6\text{m} \times 4,6\text{m}$, diện tích $27,6\text{m}^2$, nền láng xi măng, chiều cao trung bình $2,7\text{m}$, được xây dựng năm 1986.

Nhà tiêu, tắm: Xây cay, trát xi măng, đổ trần bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic có kích thước $3,5\text{m} \times 3,75\text{m}$, diện tích $13,12\text{m}^2$, chiều cao trung bình $2,6\text{m}^2$, được xây dựng năm 2023.

Giếng khơi: có đường kính $1,5\text{m}$, sâu 7m được đào năm 1986.

Tường bao sân: dài 17m , cao trung bình $0,5\text{m}$, diện tích $8,5\text{m}^2$ được xây dựng năm 2023.

Tường bao quanh nhà bên phải cổng nhà: Có kích thước cao $1,9\text{m}$, dài $4,2\text{m}$ xây cay trát hai mặt, diện tích $7,98\text{m}^2$ được xây dựng năm 2023.

Tường bao quanh nhà bên trái cổng nhà: Có kích thước cao $1,6\text{m}$, dài $7,4\text{m}$ xây cay trát hai mặt, diện tích $11,84\text{m}^2$ được xây dựng năm 2023.

Tường bao cổng đoạn nối nhà và trụ cổng bên trái: được xây cay, trát hai mặt, kích thước dài $7,9\text{m}$, cao trung bình $0,6\text{m}$, diện tích $4,74\text{m}^2$ xây năm 2023.

- 01 (một) cây hồng xiêm được trồng năm 1983 vanh gốc 90cm

-08 (tám) cây mít, có vanh gốc khoảng từ 50cm đến 70cm

-12 (mười hai) cây vải trồng năm 1987 vanh gốc trung bình khoảng 100cm .

-11 (mười một) cây xoan, vanh gốc khoảng từ 30cm đến 35cm .

-01 (một) cây mắc mật vanh gốc 40cm

-02 (hai) cây nhãn vanh gốc từ khoảng 30cm đến 40cm .

-02 (hai) cây bưởi vanh gốc từ khoảng 30cm

-01 (một) cây khế vanh gốc 50cm

-01 (một) cây vú sữa vanh gốc 60cm

-01 (một) cây cóc vanh gốc 60cm

-03 (ba) khóm cây chuối ăn quả, tổng có 15 (mười năm) cây chuối to nhỏ các loại

- 200 (hai trăm) cây keo khoảng 3 năm tuổi, vanh gốc từ khoảng 20cm đến 30cm.

(Chi tiết tài sản có Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản vào hồi 08 giờ 15 phút ngày 02/06/2026 của của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn và Chứng thư thẩm định giá số: 110/2026/103 ngày 12/06/2026 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá doanh nghiệp.)

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, thông tin quy hoạch, rủi ro về tài sản và chất lượng của tài sản trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

- Tài sản trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu (Chưa ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) người trúng đấu giá có nhu cầu đăng ký tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký. Chi phí phát sinh do người trúng đấu giá chịu.

- 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, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024).

2.Giá khởi điểm của tài sản: 3.863.020.500 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, tám trăm sáu mươi ba triệu, không trăm hai mươi nghìn, năm trăm 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 công chứng, 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: 400.000.000đồng/01hồ sơ (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng 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, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 thì khoản tiền đặt trước thuộc về đơn vị có tài sản đấu giá là Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

4.Bước giá: 10.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười triệu đồng)

5.Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01hồ sơ (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng trên một hồ sơ)

6.Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Là tài sản đã có Quyết định số: 80/QĐ - THADS ngày 25/5/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lạng Sơn về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Điều 2. Xem tài sản đấu giá, bán hồ sơ tham gia đấu giá và đăng kí tham gia đấu giá

1.Xem tài sản đấu giá

a. Thời gian: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc phối hợp với Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản và giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, các liệu liên quan tới cuộc đấu giá liên tục từ ngày 07/8/2026 đến ngày 25/8/2026 trong giờ hành chính theo sự hướng dẫn của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc và Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn. Người đăng ký tham gia đấu giá có nhu cầu đi xem tài sản đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

b. Địa điểm: Thửa đất số: 4; Tờ bản đồ số: 107; Địa chỉ : Thôn Đồn Vang, xã Minh Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (Nay là Thôn Đồn Vang, xã Tuấn Sơn, tỉnh Lạng Sơn)

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

a. Thời gian: Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá liên tục từ 08 giờ 00 phút ngày 07/8/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/8/2026 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 Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

3. Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước từ 08 giờ 00 phút ngày 07/8/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/8/2026.

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

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

Số tài khoản 3511235566 mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Lạng Sơn.

Tài khoản số: 8400868838868 mở tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn 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 01-06/TB – CTĐGHDĐB ngày 06/8/2026 của Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc.

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

4.1 Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Người đăng ký tham gia đấu giá có đủ năng lực tài chính, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá, mỗi hộ gia đình chỉ được một cá nhân đăng ký tham gia đấu giá.

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

4.2 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.

4.3 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 căn cước công dân còn được lưu hành theo quy định của pháp luật hoặc bản sao kèm theo bản chính để đối chiếu.

- Đã nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

- 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 cuộc đấu giá.

09 giờ 30 phút ngày 28/8/2026 tại Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc; Địa chỉ: Tầng 2, số 38 đường Lê Lợi, khối 11, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

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

Điều 4. Hình thức đấu giá, trình tự thực hiện cuộc đấu giá, cách thức thực hiện việc trả giá.

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá, theo phương thức trả giá lên công khai giá khởi điểm tài sản.

2. Trình tự thực hiện cuộc đấu giá

- Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu từng tài sản đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;

- Phát số cho người tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

3. Cách thức thực hiện việc trả giá

- Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;

- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm. Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả (tối thiểu một bước giá);

- Đấu giá viên công bố giá đã trả sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá và đề nghị những người tham gia đấu giá khác tiếp tục trả giá;

- Đấu giá viên công bố người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá sau khi nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn (Mỗi lần cách nhau khoảng 30 giây).

- Trường hợp có nhiều người tham gia đấu giá ra hiệu trả giá cùng lúc, Đấu giá viên có quyền được lựa chọn người nào trả giá trước.

Điều 5. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

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 dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;

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

Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt

động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó

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;

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

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;

Không chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên;

Trả giá bằng phiếu không phải của mình;

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 6. Thẩm quyền của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá

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

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

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

- Có hành vi cấu kết để loại trừ người tham gia đấu giá khác hoặc thỏa thuận thông đồng dìm 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 7. 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 Đông Kinh, 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, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 ;

- 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, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 ;

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

Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024:

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 Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn (Khoản 8 điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024)

Điều 8. 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 điểm danh kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá.

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

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

Điều 9. Xử lý các tình huống cuộc đấu giá

1. Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá hoặc hình thức đấu giá trực tuyến, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức 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 liên kế cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối trúng đấu giá, hoặc trường hợp người trả giá liên kế không đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá được xem là không thành;

Điều 10. 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 11. 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 12. 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 13. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

1. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá:

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Thị hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- 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 hành nghề đấu giá tài sản nếu các bên có 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.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của 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 thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 14. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá.

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Người trúng đấu giá thanh toán toàn bộ số tiền mua tài sản (Sau khi đã trừ đi khoản tiền đặt trước) theo thông báo của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Người trúng đấu giá nộp tiền vào số tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn. Số tài khoản 3949.0.1054441.00000 – Kho bạc nhà nước khu vực VI phòng nghiệp vụ 2

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

2. Phương thức thanh toán: Chuyển khoản

Điều 15. 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 năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024.

- 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 năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024.

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

- Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024.

Điều 16. 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:

- Công ty đấu giá hợp danh Đông Bắc;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực IV- Lạng Sơn;
- Ủy ban nhân dân xã Tuấn Sơn;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn;
- Người đăng ký tham gia đấu giá;
- Cổng đấu giá tài sản quốc gia;
- Lưu hồ sơ ./.



Lê Văn Ngọc