

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH ĐIỆN BIÊN**

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

Số: 156/QĐ-CTĐG

Điện Biên, ngày 28 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản theo thủ tục rút gọn là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Đội 22 (nay là bản Phiêng Ban), xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi bổ sung năm 2024);

Căn cứ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 (được sửa đổi, bổ sung Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020) của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự;

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

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 và 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 03/2023/QĐCNHGT-KDTM ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định về việc thu hồi quyết định thi hành án số 04/QĐ-CCTHADS ngày 17/10/2024 của Chi cục Trưởng chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Thu hồi toàn bộ Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 15/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên để thực hiện thi hành án theo Quyết định ủy thác thi hành án số 03/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên);

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-CCTHADS ngày 17/10/2024 của Chi cục Trưởng chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên Về việc Thi hành án theo đơn yêu cầu;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 06/QĐ-CCTHADS ngày 23/5/2024 của Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên và biên bản tiếp nhận tài sản theo sự tự nguyện giao tài sản của người phải thi hành án, xử lý để thi hành án ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định giá khởi điểm để thực hiện đấu giá số 14/QĐ-CCTHADS ngày 04/7/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 27/8/2024 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 1);

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 24/10/2024 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 2);

Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2024 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 3);

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS ngày 17/01/2025 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 4);

Căn cứ Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 27/02/2025 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 5);

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 509/HĐ-CCTHADS-CTĐG ngày 05/7/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 668/PLBSHĐ ngày 28/8/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 834/PLBSHĐ ngày 28/10/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 958/PLBSHĐ ngày 10/12/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 56/PLBSHĐ ngày 20/01/2025; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 155/PLBSHĐ ngày 28/02/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên với Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên Về việc đấu giá Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Đới 22 (nay là bản Phiêng Ban), xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên

Xét đề nghị của bộ phận nghiệp vụ.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành Quy chế phiên đấu giá tài sản theo thủ tục rút gọn với các nội dung chính sau:

1. Tên tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; Nơi có tài sản đấu giá.

1.1. Tên tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá:

* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và toàn bộ tài sản, vật kiến trúc khác gắn liền với đất tại thửa đất số 516; tờ bản đồ số 288-e-2, Địa chỉ thửa đất: Đới 22 (nay là bản Phiêng Ban), xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên; diện tích 146,8m². Trong đó: đất ở tại nông thôn 100m²; đất trồng cây hàng năm khác

46,8m²; Thời hạn sử dụng: Đất ONT lâu dài, đất BHK đến 2033. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CX 526973, số vào sổ GCN: CH02795, do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 14/4/2021 mang tên ông Nguyễn Văn Lư - Địa chỉ thường trú: Tổ 2, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

Theo sơ đồ thửa đất của trung tâm quản lý đất đai huyện Điện Biên cung cấp ngày 29/01/2024 thì Diện tích công trình xây dựng nhà ở lớn hơn đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cụ thể.

- Phía bắc: Giáp với đất của ông Bình có chiều dài 29,1. Trong đó diện tích xây dựng công trình nhà ở là 31,5 (tăng 2,4m diện tích đang sử dụng thuộc đất lấn hành lang đường nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ).

- Phía Nam: Giáp với đất của bà Nguyễn Thị Hà, (trước là bà Nguyệt) có chiều dài 29,5m. Trong đó diện tích xây dựng công trình nhà ở là 31,8m (tăng 2,4m diện tích đang sử dụng thuộc đất lấn hành lang đường nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ).

- Phía Đông: Giáp với đường tây lòng chảo nhựa có chiều rộng 5m.

- Phía Tây: Giáp với đất của bà Lê Thị Ngọc (trước đây là ông Yên) có chiều rộng 5m.

Tổng diện tích đất có xây dựng công trình là 158,8m² (gồm đất được cấp theo giấy chứng nhận 146,8m²; Đất sử dụng trong hành lang đường là 12m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Tài sản xây dựng trên đất.**

Tài sản trên đất là nhà ở nhà xây cấp 4, lợp mái tôn.

Căn nhà được chia thành các gian được bố trí như sau;

Gian thứ nhất: Diện tích 10,36m, rộng 4,7m, lợp tôn, trần thả, lát gạch, Có 01 cửa cuốn kích thước 3,93 x 3,17m, có 01 bản mái bằng khung sắt lợp tôn đưa ra có kích thước 2,40m x 5m = 12m².

Gian thứ hai (gian khách): Diện tích 6.04m x 4,7m, có 01 cửa ra vào 2 cánh được lắp bằng khung nhôm kính có kích thước 2,35m x 1,72m, 01 cửa sổ 2 cánh được làm bằng khung nhôm kính có kích thước 1,6 x 1,6m, phía trong có khung sắt kích thước 1,6 x 1,6m. Trần nhà được làm bằng thạch cao, Nền nhà lát gạch men kích thước 60cm x 60cm. Có 02 bóng điện tròn (đã hỏng) và hệ thống bóng Led trang trí.

Gian thứ ba (gian ngủ 1): có 01 cửa ra vào được làm bằng khung nhôm kính 1 cánh có kích thước 1,1m x 2,36m, phòng có diện tích 3,65m x 4,3m trong phòng có 01 bóng điện tròn bé. Nền nhà lát gạch men kích thước 60cm x 60cm, trần thả.

Gian thứ tư (gian ngủ 2): có 01 cửa ra vào được lắp bằng khung nhôm kính 01 cánh có kích thước 0,98m x 2,15m, có diện tích 3,65m x 4,3m, trong phòng có 01 bóng điện led tròn bé. Nền nhà lát gạch men kích thước 60cm x 60cm, trần thả.

Hành lang từ gian thứ 3 và thứ 4 (xuống gian bếp) có diện tích 7,3m x 7,0m

Gian thứ năm (gian bếp): có diện tích 4,73m x 4,7m, trong bếp có 02 tủ chạn (Tủ treo rộng 4,72m cao 0,71m. Tủ kê rộng 4,72m, cao 0,8m) được làm bằng nhựa công nghiệp không xác định nhãn hiệu. Trần thả.

Nhà vệ sinh + sân phơi: có 01 cửa nhựa 01 cánh kích thước 1,91m x 0,75m. Diện tích phòng 1,7m - 2,18m x 2,27m - 3,24m, lát gạch hoa kích thước 30cm x 30cm. Ốp tường cao 2,30m; Bên trong có 01 chậu rửa, 01 gương, 01 vòi sen, 01 bệ (đã hỏng). Phía trên được đổ mái bằng trên mái có 01 téc nước dung tích 2.000L, không xác định nhãn hiệu, lưu không phơi đồ diện tích 2,3m x 2,77m (Tính cả tường) lợp tôn và ốp tấm nhựa sáng. Toàn bộ hệ thống điện nước vẫn hoạt động bình thường.

(Phần tài sản công trình xây dựng là nhà ở nằm trong diện tích đất BHK là 46,8m²; tài sản công trình xây dựng là nhà ở nằm trong diện tích đất lấn hành lang đường là 12m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tính giá trị thẩm định, không bán đấu giá khi có người mua trúng đấu giá thì bà Sen hoàn toàn nhất trí bàn giao lại phần diện tích tài sản công trình nhà ở xây dựng trên đất BHK là 46,8m² và phần tài sản là nhà ở xây dựng lấn đất thuộc hành lang đường nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ là 12m² cho người mua trúng đấu giá tạm thời được quản lý, sử dụng và phải khắc phục vi phạm khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu. Khi nhà nước có yêu cầu tháo dỡ phần diện tích lấn chiếm nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người mua trúng đấu giá phải tháo dỡ và không được đền bù)

Hiện tại toàn bộ diện tích đất trên đang nằm trong quy hoạch khu đô thị nghỉ dưỡng và dịch vụ thể thao tây bắc theo quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Điện Biên và Quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 26/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Điện Biên, nằm trong quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 khu vực phía bắc thành phố Điện Biên Phủ gắn với cảng hàng không Điện Biên đã được điều chỉnh tại Quyết định số 889/QĐ-UBND, ngày 15/5/2024 của UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu vực phía Bắc thành phố Điện Biên Phủ gắn với Cảng hàng không Điện Biên. Hiện tại dự án trên chưa thực hiện các trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định.

(Chi tiết tài sản theo biên bản tiếp nhận tài sản theo sự tự nguyện giao tài sản của người phải thi hành án, xử lý để thi hành án ngày 27/5/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên)

1.2. Nơi có tài sản đấu giá: tại Đội 22 (nay là bản Phiêng Ban), xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên

2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá, bước giá áp dụng cho cuộc đấu giá

a) Giá khởi điểm (Giảm giá lần 5) là: **857.349.278 đồng** (Bằng chữ: Tám trăm năm mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi tám đồng)

Các loại Thuế trước bạ, thuế chuyển quyền, thuế TNCN, chi phí làm thủ tục chuyển

quyền sở hữu, sử dụng và các loại thuế, phí khác thực hiện theo quy định của pháp luật. (Lệ phí công chứng do người trúng đấu giá chi trả)

b) Bước giá: Tối thiểu là **5.000.000 đồng** (Năm triệu đồng) tối đa là **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng)

Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề (*Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất một bước giá trong phạm vi bước giá nêu trên*)

3. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản, xem tài sản, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước và tổ chức phiên đấu giá.

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản: Thông báo trên Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh Điện Biên 01 số vào ngày 28/02/2025 đồng thời đăng tải thông báo trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>). Trang thông tin điện tử Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên (<https://dgtsdb.org.vn>).

- Niêm yết việc đấu giá tài sản: Từ 07 giờ 00 phút ngày 03/3/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 27/3/2025 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, UBND xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên; Nơi có tài sản đấu giá và Nơi tổ chức cuộc đấu giá.

- Thời gian, địa điểm tổ chức cho xem tài sản: Từ 07 giờ 00 phút ngày 17/3/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/3/2025 (*trong giờ hành chính*) tại Nơi có tài sản đấu giá (Địa chỉ: Đội 22 (nay là bản Phiêng Ban), xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên)

- Xem giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá: Từ 07 giờ 00 phút ngày 03/3/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/3/2025 (*trong ngày làm việc, giờ hành chính*) tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên hoặc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên (Cho xem GCN QSDĐ tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên)

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, thu hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 07 giờ 00 phút ngày 03/3/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/3/2025 (*trong ngày làm việc, giờ hành chính*) tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên.

Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá: **100.000 đồng/hồ sơ**

- Thời gian nộp tiền đặt trước, giấy nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 00 phút ngày 03/3/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/3/2025 (*trong ngày làm việc, giờ hành chính*); Người tham gia đấu giá nộp vào Tài khoản số: **112002917358**, mở tại Ngân hàng Vietinbank Điện Biên, Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên.

Tiền đặt trước tham gia đấu giá: **171.400.000 đồng**

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản: Bắt đầu từ 16 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên

Địa chỉ: Trung tâm Pú Tỉu, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên

4. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Người đăng ký tham gia đấu giá không bị cấm theo quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024), nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định bao gồm:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu).
- + Căn cước công dân (phô tô)
- + Nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định.

5. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và 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

a, Nguyên tắc đấu giá: Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b, Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 41 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

*/ Việc Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- 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 (ít nhất là 01 bước giá theo quy định)
- 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.

Lưu ý: + Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu trả giá tiếp. Người có mức trả giá cao nhất là người trúng đấu giá (sau khi đấu giá nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả và cao hơn giá khởi điểm mà không có người trả giá cao hơn).

+ Khách hàng đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá mà không trả giá thì được coi như chấp nhận trả bằng giá khởi điểm của tài sản đưa ra đấu giá.

c, Việc đấu giá tài sản 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 được thực hiện như sau:

Trường hợp đấu giá tài sản theo phương thức trả giá lên, 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;

6. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá

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

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

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

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

7. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá.

- Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng quy định trên có nhu cầu mua tài sản nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ theo quy định của pháp luật.

- Tại thời điểm tham gia đấu giá có đủ năng lực hành vi dân sự và nộp đủ tiền hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định.

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền hợp pháp bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá theo quy định.

8. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

a) 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 đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; Gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

b) Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định thuộc các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá nêu trên.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024);

Tiền đặt trước quy định trên thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

9. Xin rút không tham gia đấu giá tài sản:

Người tham gia đấu giá đã mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá được gửi đơn xin rút không tham gia đấu giá trong thời hạn 01 (một) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá thì được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định và không hoàn trả tiền hồ sơ đã mua đăng ký tham gia đấu giá.

10. Từ chối tham gia đấu giá: Theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi bổ sung năm 2024)

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách

nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

11. Từ chối kết quả trúng đấu giá.

- Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Nếu giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

12. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận.

- Tại phiên đấu giá nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại Quy chế này bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

13. Đấu giá không thành.

a) Các trường hợp đấu giá không thành bao gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- Tại phiên đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;
- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

- Người đã trả giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá không thành, tổ chức đấu giá tài sản trả lại tài sản, giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.

c) Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

14. Hủy kết quả đấu giá tài sản trong các trường hợp sau đây:

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các 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 đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ 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, 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.

15. Trong trường hợp đấu giá thành:

- Tại phiên đấu giá thành công sau khi xác định được người trúng đấu giá thì các bên thực hiện việc ký Biên bản trúng đấu giá theo quy định.

- 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) 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;

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên chuyển số tiền đặt trước của người trúng đấu giá trả người có tài sản theo quy định.

- Người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá do các bên ký kết.

16. Quyền của đấu giá viên:

- Trực tiếp điều hành phiên đấu giá;

- Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định;

- Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

17. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

* Quyền của người trúng đấu giá:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (trong trường hợp đấu giá thành);

- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật (trong trường hợp trúng đấu giá và nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá tài sản);

- 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;

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

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

- Ký biên bản đấu giá;

- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

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

18. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại quy chế này hoặc quy định khác của pháp luật có liên quan đến tài sản đấu giá, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý kỷ luật, 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.

19. Nội quy phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng ngày, giờ theo thông báo của Công ty.

- Khách hàng xuất trình Căn cước công dân hoặc các giấy tờ tùy thân có ảnh khác trước khi vào phòng đấu giá.

- Khi vào phòng đấu giá, khách hàng ngồi đúng vị trí theo sự hướng dẫn của đơn vị tổ chức đấu giá, khách hàng lưu ý giữ trật tự chung, không được tự ý đi lại hoặc rời khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

- Không được sử dụng điện thoại trong quá trình tham gia đấu giá,

- Không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích, bia rượu, thuốc lá khi vào hội trường đấu giá.

- Không được câu kết, thông đồng đìm giá, gây rối mất trật tự, ngăn cản cuộc đấu giá.

- Khách hàng không được trả giá mua tài sản sai quy định (Nếu cố tình có thể được coi như cản trở hoạt động đấu giá tài sản, gây rối tại cuộc đấu giá và sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá, đồng thời khoản tiền đặt trước sẽ bị tịch thu theo quy định)

- Các trường hợp bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Ngoài các nội dung quy định tại Quy chế này các nội dung khác thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan

Điều 3. Người tham gia đấu giá; Người mua được tài sản đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên; Người có tài sản đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đấu giá tài sản trên chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Dung