

Số: 54/QĐ-CTĐG

Điện Biên, ngày 20 tháng 02 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế phiên đấu giá theo thủ tục rút gọn đối với Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Đội 18 và Đội 25, 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 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 02/2023/QĐCNHGT-KDTM ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 90/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 04/QĐ-CCTHADS ngày 14/5/2024 của Chấp hành viên Chi cục THADS 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 17 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 11/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 07/8/2024 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 22/QĐ-CCTHADS ngày 30/9/2024 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 02/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 3);

Căn cứ Quyết định số 06/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 4);

Căn cứ Quyết định số 12/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 5);

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 444/HĐ-CCTHADS-CTĐG ngày 14/6/2024; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 600/PLBSHĐ ngày 07/8/2024; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 746/PLBSHĐ ngày 02/10/2024; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 831/PLBSHĐ ngày 28/10/2024; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 955/PLBSHĐ ngày 10/12/2024; Phụ lục bổ sung hợp đồng số 53/PLBSHĐ ngày 20/01/2025 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: Đội 18 và Đội 25, 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 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:

**a) Thừa đất thứ nhất:**

- Theo Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, nhà ở và công trình phụ trợ gắn liền với đất tại địa chỉ: Đội 18, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên thuộc thửa đất số 06<sup>1)</sup> tờ bản đồ số: 265 - đ - IV, diện tích 205m<sup>2</sup> ( đất ở tại nông thôn) mang tên ông Nguyễn Văn Phú và bà Nguyễn Thị Sen, được Ủy ban nhân dân huyện Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/3/2016 số CD184066 số vào sổ cấp GCN: CH01343.

\* Diện tích đất tiếp nhận là: 205m<sup>2</sup> (theo sơ đồ trích đo thửa đất có diện tích 229,7m<sup>2</sup>) diện tích ngoài giấy chứng nhận 24.7m<sup>2</sup>

- Phía Bắc tiếp giáp với đường đi nghĩa trang độc lập rộng 7m, rãnh nước rộng 1m, lưu không hành lang đường rộng 5m

- Phía Tây tiếp giáp với đất bà Hà, bà Ngà, ông Dương, bà Đào, bà Thủy (Trước của đây là của bà Thuận).

- Phía Nam tiếp giáp với đất nhà ông Long, bà Thu

- Phía Đông tiếp giáp đất nhà ông Phú bà Sen

**b) Thửa đất thứ hai:**

- Theo Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, nhà ở và công trình phụ trợ gắn liền với đất tại địa chỉ: Đội 18, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số: 265 - đ - IV, diện tích 90m<sup>2</sup> (**theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất là 84,8m<sup>2</sup>**) (đất ở tại nông thôn) mang tên ông Nguyễn Văn Phú và bà Nguyễn Thị Sen, được UBND huyện Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2020 số CQ631396 số vào sổ cấp GCN: CH02626.

**\* Diện tích đất tiếp nhận là 84,8m<sup>2</sup>**

- Phía Bắc tiếp giáp với đường đi nghĩa trang độc lập, rãnh nước, lưu không hành lang đường rộng 8m

- Phía Nam tiếp giáp với đất bà Lâm ông Đào

- Phía Tây tiếp giáp đất nhà ông Phú và bà Sen

- Phía Đông tiếp giáp với đất nhà ông Phú và bà Sen

**c) Thửa đất thứ ba:**

- Theo Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, nhà ở và công trình phụ trợ gắn liền với đất tại địa chỉ: Đội 18, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên thuộc thửa đất số 6a, tờ bản đồ số: 265-đ-4, diện tích 94,5m<sup>2</sup> (**Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất là 85.4m<sup>2</sup>**) (đất ở tại nông thôn) mang tên ông Nguyễn Văn Phú và bà Nguyễn Thị Sen, được UBND huyện Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 số CI405014 số vào sổ cấp GCN: CH01739.

**\* Diện tích đất tiếp nhận là: 85,4m<sup>2</sup>**

- Phía Bắc tiếp giáp với đường đi nghĩa trang độc lập, rãnh nước lưu không hành lang đường rộng 8m

- Phía Đông tiếp giáp với đất nhà bà Hằng

- Phía Nam tiếp giáp với đất của bà Lâm, ông Đào

- Phía Tây tiếp giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Phú và bà Sen

**- Hiện trạng tài sản gắn liền với đất như sau:**

\* Trên 03 thửa đất nêu trên ông Nguyễn Văn Phú và bà Nguyễn Thị Sen có xây dựng công trình là một nhà kho được phân thành 2 sàn như sau:

Sàn tầng 1 được xây bằng gạch 110 cao 3m, bổ trụ trung bình 2,3m bao quanh toàn bộ nhà (tầng gác xép), tường xây 20cm cao 3m bao quanh toàn bộ nhà, tường xây 10cm chia ngăn các phòng nền toàn bộ nhà được lát gạch đỏ kích thước 40x40 và gạch hoa kích thước 50x50cm và sàn cụ thể như sau:

+ Mặt trước nhà kho có chiều bít mặt đường đi nghĩa trang Độc Lập là 21,5m, kho có 02 cửa cuốn, cửa số 1 (tính từ mặt đường lớn vào nghĩa trang Độc Lập) kích thước 4,94m x 5,m, nhãn hiệu DOORTECH, cửa số 2 (tính từ mặt đường lớn vào nghĩa trang Độc Lập) kích thước 5m x 3,90m nhãn hiệu DOORTECH phía trên mái kho được gắn biển pano quảng cáo Công ty TNHH TM & DV Phú Sen,

+ Kết cấu bên trong cụ thể như sau:

Nhà kho có gác xép, mái vì kèo thép hộp 40mmx80mm dày 1,4mm, xà gỗ thép 50mm x 50mm dày 1,4mm, mái lợp tôn chống nóng.

\* Sàn tầng 1 có diện tích đo đạc 375m<sup>2</sup> ( Đã trừ đi phần xây dựng trên diện tích đất hành lang giao thông 86,2 m<sup>2</sup> và phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được cấp cho ông Phú, bà Sen 24,7 m<sup>2</sup> ) được chia thành các phòng khác nhau có các kích thước cụ thể như sau:

- Phòng số 1 ( Bao gồm cả phần xây dựng trên diện tích đất hành lang giao thông): Kích thước 4,17m - 3,33m - 3.50m x 11,88m x 11,35m, phòng có 02 cửa sổ được làm bằng Inox 2 cánh có diện tích 1,78m x 1,34m phía sau cánh cửa sổ có khung inox kích thước 1,78mx1,34m. Có 1 cửa ra vào (hướng mặt đường đi nghĩa trang Độc Lập) được làm bằng inox có 2 cánh kích thước 1,00m x 2,18m, và có 1 cửa ra vào phòng 1 phía cửa giao nhận hàng kích thước 2,20m x 1,1m cửa không có cánh; toàn bộ trần của phòng được làm bằng trần thả có 4 bóng điện típ nhỏ loại 40cm.

- Phòng số 2: Kích thước 4,3m - 3,34m x 6,5m có 1 cửa ra vào không cánh kích thước 2,16mx1,38m, trên trần phòng có 1 bóng điện chữ U.

- Phòng số 3: Kích thước 4,55m - 3,5m x 8,2m x 9,3m có 1 cửa ra vào không cánh kích thước 2,12m x 1,4m, trên trần phòng có 1 bóng điện Led tròn. Phòng số 3 thông sang phòng số 4.

- Phòng số 4: Mặt trước có 01 cửa ra vào không cánh kích thước 2,12m x 1,4m, Kích thước phòng 6,0m - 6,5m - 5,3m x 7,0m x 7,2m phía sau có 1 cửa ra vào không cánh kích thước 2,55m x 2,79m, trên trần phòng có 1 bóng điện Led tròn.

- Phòng số 5: Kích thước 3,3m - 4,9m x 9,3m, có 1 cửa ra vào không cánh kích thước 1,0m x 2,10m, trên trần phòng có 1 bóng điện Led tròn. Được thông sang phòng số 6.

- Phòng số 6: Kích thước 5,4m - 4,9m x 5m - 6,3m có 2 cửa ra vào không cánh kích thước 2,76m x 2,55m và 1 cửa 2,77m x 1,06m, có 1 ô thoáng cao 40x80cm, trên trần phòng có 1 bóng điện Led tròn. Được thông với phòng số 7.

- Phòng số 7: Kích thước 3,66m - 3,65m x 3,6m có 1 cửa ra vào thông sang phòng số 6, kích thước 1,00m x 2,10m không cánh, và 01 cửa có kích thước 1,06m x 2,1m, có 1 ô thoáng kích thước 40x80cm trên trần phòng có 1 bóng điện Led tròn.

- Phòng số 8: Kích thước lần lượt các cạnh 4,11m- 4,06m x 18,90m - 19,75m, trên trần có gắn 01 bóng điện Led tròn.

- Phòng số 9: ( Bao gồm cả phần xây dựng trên diện tích đất hành lang giao thông và phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Phú, bà Sen ): Kích thước 5,21m - 5,37m x 15,45m - 15,28m. Nhà vệ sinh: Kích thước 1,4m - 1,67m x 2,48m - 2,33m có 1 cửa khung nhôm kính 1 cánh kích thước 1,84m x 0,77m; bên trong có gắn liền gồm: 01 bệ vệ sinh, 01 gương, 01 vòi hoa sen, 01 bóng điện Led tròn,

- Phòng số 10: Kích thước 3,38m – 3,74m x 4,39m – 5,01m. bên trong có 01 bóng đèn tròn led.

Có 02 cây sắt chữ U được làm cột để nối lên sàn gác xép;

Cầu thang từ sàn tầng 01 lên gác xép được làm bằng sắt hộp có các bậc và tay vịn bằng sắt hộp kích thước 4m x 0,82m, lan can được làm bằng sắt cao khoảng 60cm.

\*Gác xép: Sàn khung thép hộp 60mm x 120mm kết hợp với 40mm x 80mm, 02 cột thép I12, dài 2,9m. Dầm thép hộp 60mm x 120mm dày 1,4mm. Dàn thép sàn 40mm x 80mm dày 1,4mm. Sàn gỗ ép công nghiệp. ( gỗ không xác định nhãn hiệu) kích thước tấm 1,2m x 2,4m dày 0,02m.

- Sàn có tổng diện tích đo đạc 346m ( trong đó: 77,1m là mặt sàn trên cao hơn mặt sàn gác 2 khoảng 2 mét). Mặt sàn được ghép bằng Sàn gỗ ép công nghiệp ( gỗ không xác định nhãn hiệu) kích thước tấm 1,2m x 2,4m dày 0,02m. bắn vít. Mái lợp bằng tôn chống nóng thiết kế độ lợp, thành 2 loại mái

- 1 mái được ghép bằng 5 vì kèo làm bằng thép hộp 40mmx80mm, có cạnh cao của nóc khoảng 4,1m, (cạnh cao của mặt sàn lên đến nóc là 7,1m, mé đối diện có chiều cao từ mặt sàn đến mép hai bên mái khoảng 4,2m), cạnh dài khoảng 13,2m. 12 cầu phong chạy dài theo chiều sâu của đất làm bằng sắt hộp kích thước 50mmx50mm.

- 1 mái được ghép bằng 6 vì kèo bằng thép hộp 40mmx80mm, có 1 cạnh cao của sắt khoảng 2,1m, (cạnh cao của mặt sàn lên đến mái là 6,73m, mé đối diện có chiều cao từ mặt sàn đến mái là 5,2m), cạnh dài khoảng 10,3m. 12 cầu phong chạy dài theo chiều sâu của đất làm bằng sắt hộp kích thước 5x5.

Ngoài ra có 2 cầu thang thép hộp 60mmx120mm kích thước rộng 0,6m dài khoảng 2,37m; 1 cầu thang lên mái tôn nhà làm bằng thép hộp 60mmx120mm, kích thước rộng 0,8m dài 3,9m có chiếu nghỉ làm bằng thép hộp 40mmx40mm, kích thước rộng 0,8m và dài 1,1m, có lan can tay vịn bằng thép hộp, một lan can vịn làm bằng thép 40mmx40mm và 20mmx20mm. Có 01 cửa ra vào được làm bằng khung sắt và cánh làm bằng sắt có kích thước khoảng 80cmx1,2m. Phần vì kèo và phần chắn độ hở giữa mép dưới mái tôn và tường xây, độ hở chênh của mái với không gian ngoài được chắn bằng tôn chống nóng . Trên một số vì kèo có gắn 8 thiết bị báo cháy màu đỏ hình cầu, hai quạt thông gió hình tròn gắn liền kèo phía sau, 1 téc nước nhãn hiệu Tân Thành dung tích 1.500m<sup>3</sup>. Phần diện tích đo đạc có phần diện tích xây dựng trên diện tích đất dôi dư là 24.7m nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện

tích xây dựng nằm trong diện tích đất hành lang đường nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 86,2m<sup>2</sup>.

\* Hiện trạng thì nhà kho xây dựng trên diện tích đất dư nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp là 24,7m<sup>2</sup> và diện tích nhà kho xây dựng nằm trong đất hành lang đường có diện tích là 86,2m<sup>2</sup> nằm ngoài GCN quyền sử dụng đất: Để không làm giảm giá trị tài sản nên giữ nguyên hiện trạng tài sản và bàn giao cho chi cục thi hành án tiếp nhận không tính giá trị, không thẩm định giá, bán đấu giá khi có người mua trúng đấu giá tài sản thì sẽ bàn giao phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất dôi dư nằm ngoài giấy CNQSDĐ và phần diện tích đất, Công trình xây dựng gắn liền với đất nằm trong đất hành lang đường nằm ngoài GCN cho người mua trúng đấu giá, khi nhà nước có yêu cầu tháo dỡ phần diện tích đất quy hoạch hành lang đường nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người mua trúng đấu giá phải tháo dỡ và không được đền bù.

\* Phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn Phú và bà Nguyễn Thị Sen còn dư 3m x 4,5m chưa xây dựng nhà hiện gia đình ông Đào, bà Lãm đang dựng khung sắt lợp tôn ông Đào bà Lãm có ý kiến khi chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên thẩm định giá và bán đấu giá khi có người mua trúng đấu giá thì gia đình sẽ thương lượng với người mua trúng đấu giá để mua lại phần đất này. Nếu trường hợp người mua được tài sản trúng đấu giá không nhất trí thương lượng để cho gia đình ông Đào bà Lãm mua lại thì gia đình tôi tự nguyện tháo dỡ phần mái tôn nằm trên diện tích đất của gia đình ông Phú bà Sen để cơ quan thi hành án dân sự huyện Điện Biên xử lý theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ hệ thống điện, nước, cửa, cửa kho vẫn hoạt động bình thường.

**Giá khởi điểm (Thửa đất thứ nhất + thửa đất thứ hai + thửa đất thứ ba và tài sản trên đất) giám giá lần 5 là: 4.648.327.280 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn hai trăm tám mươi đồng).**

**d) Thửa đất thứ tư:** Theo Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, nhà ở và công trình phụ trợ gắn liền với đất tại địa chỉ: Đội 25, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 288-d-i, diện tích 672m<sup>2</sup>, tên người sử dụng là ông Nguyễn Văn Phú và bà Nguyễn Thị Sen, được UBND huyện Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 số DB 531244 số vào sổ cấp GCN: CH02848. Trong đó đất ở nông thôn là 400m<sup>2</sup>, đất bằng trồng cây hàng năm khác 272m<sup>2</sup>

- Thực tế nhà, đất tại địa chỉ Đội 25, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên thuộc thửa đất 177, tờ bản đồ số 288-d-i, có diện tích nhà xây dựng và kết cấu cụ thể như sau:

\* Diện tích đất: (Theo sơ đồ trích đo ngày 29/01/2024 của Trung tâm quản lý đất đai huyện Điện Biên).

- Phía Đông tiếp giáp với đất nhà ông Trung

- Phía Nam tiếp giáp với đất Cựu chiến binh
- Phía Tây tiếp giáp với đất của ông Tùng
- Phía Bắc tiếp giáp đất đường bê tông xóm

**\* Tài sản gắn liền với đất:**

Trên thửa đất có xây dựng công trình là nhà ở nhà xây cấp 4, lợp mái tôn xà gồ 40x40, dày 1,1mm, có diện tích 7,9m x 9,1m có mái hiên 2,2m x 7,9m.

- Mặt tường căn nhà trước có hai tấm kính đã vỡ cao 1,5m rộng 2,4m.

Căn nhà được chia thành 4 gian được bố trí như sau;

Gian thứ nhất: có 01 cửa ra vào không cánh có kích thước 1,7 x 2,2m, trong phòng có diện tích 4,70m x 3,8m.

Gian thứ hai: có 01 cửa ra vào không cánh có kích thước 90m x 2,2m, trong phòng có diện tích 3,7m x 2,8m.

Gian thứ ba: có 01 cửa ra vào không cánh có kích thước 90m x 2,2m, trong phòng 3,76m x 3,0m.

Gian thứ tư: được dùng làm bếp có 01 cửa phía sau được làm bằng khung nhôm kính có kích thước 90cm x 2,2m cửa đã bị vỡ nát, trong phòng có diện tích 3,76m x 3,0m.

Các phòng được lát gạch men, có các hệ thống điện được lắp rất sơ sài.

Phía ngoài căn nhà có 01 nhà vệ sinh cửa ra vào không cánh có kích thước 90m x 1,1 m bên trong có diện tích 2,44m x 2,47m, có 01 bệ và 02 ngăn được xây bằng gạch không nung để chôn nuôi, phía trên được lợp bằng khung sắt hộp 4x4 lợp tôn cột sắt tròn phi 6 có kích thước dài 11,40m, cao 2,4m, rộng 3,23m.

Phía sân có 1 chòi làm bằng 04 cột bê tông trên mái lợp tôn, kích thước 2,31m – 3,30m x 1,70m.

Cổng ra vào được làm bằng sắt hộp 2x4 có 4 cánh, sơn màu nâu có diện tích 4,34m x 2,9m. có mái vòm cổng được lợp bằng khung sắt lợp tôn. Tường ngoài có 03 cánh cửa sắt trang trí được làm bằng sắt có kích thước 0,88m x 1,3m. xung quanh thửa đất và căn nhà đã được xây tường bao bằng gạch không nung có chiều cao khoảng 1,4m, có tổng chiều dài 128,4 m gồm 02 trụ cổng ( Phần trụ cổng tường bao phía trước tiếp giáp đường được xây lùi lại tính từ danh giới đường là 1,66m X 12 = 19,92 m<sup>2</sup>). Theo ông Phú bà Sen cung cấp thì ngôi nhà được xây dựng năm 2021 nên đến nay nhiều vị trí tường đã bị cũ mốc bong tróc sơn.

Ngoài tài sản trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên không tiếp nhận tài sản gì khác.

**Giá khởi điểm (thửa đất thứ tư và tài sản gắn liền với đất) giảm giá lần 5 là: 992.696.533 đồng (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi ba đồng).**

1.2. Nơi có tài sản đấu giá: tại Đới 18 và Đới 25, 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) Tổng giá khởi điểm (giảm giá lần 5) là: **5.641.023.813 đồng** (*Bằng chữ: Năm tỷ sáu trăm bốn mươi một triệu không trăm hai mươi ba nghìn tám trăm mười ba 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 **50.000.000 đồng** (Năm 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 20/01/2025 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 21/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 19/02/2025 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 phiên đấu giá.

- Thời gian, địa điểm tổ chức cho xem tài sản: Từ ngày 11/02/2025 đến 17 giờ ngày 14/02/2025 (trong giờ hành chính) tại Nơi có tài sản đấu giá (Địa chỉ: Đới 18 và Đới 25, 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 ngày 21/01/2025 đến 17 giờ ngày 18/02/2025 (*trong ngày làm việc, giờ hành chính trừ thứ bảy, chủ nhật và các ngày lễ, tết*) 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 21/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 18/02/2025 (*trong ngày làm việc, giờ hành chính trừ thứ bảy, chủ nhật và các ngày lễ, tết*) 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: **500.000 đồng/hồ sơ**.

- Thời gian nộp tiền đặt trước, giấy nộp tiền đặt trước: Từ 07 giờ 00 phút ngày 21/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 18/02/2025 (*trong ngày làm việc, giờ hành chính trừ thứ bảy, chủ nhật và các ngày lễ, tết*); 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: (thửa đất thứ nhất + thửa đất thứ hai + thửa đất thứ ba và tài sản trên đất) là: **929.600.000 đồng**

+ Tiền đặt trước tham gia đấu giá: (thửa đất thứ tư và tài sản gắn liền với đất) là: **198.500.000 đồng**

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản: Bắt đầu từ 14 giờ 00 phút, ngày 20 tháng 02 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 đim 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

khởi 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 cầu 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**



