

Số: 60/QĐ-CTĐG

Điện Biên, ngày 21 tháng 01 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

V/v ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo thủ tục rút gọn đối với tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Đội 18 (nay là bản Pa Pe), xã Thanh Hưng, 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 06/2024/QĐCNHGT - DS ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;*

*Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐCNHGT-DS ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;*

*Căn cứ Quyết định số 08/2024/QĐCNHGT-DS ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;*

*Căn cứ Quyết định thi hành án số 310/QĐ-CCTHADS ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;*

*Căn cứ Quyết định thi hành án số 347/QĐ-CCTHADS ngày 15/3/2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;*

*Căn cứ Quyết định thi hành án số 348/QĐ-CCTHADS ngày 15/3/2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;*

Căn cứ biên bản về việc tự nguyện giao, nhận tài sản để thi hành án ngày 12 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ biên bản thỏa thuận của các bên đương sự (Người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) về giá tài sản, lựa chọn tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá để thi hành án ngày 12/6/2024.

Căn cứ Quyết định giá khởi điểm để thực hiện đấu giá số 12/QĐ-CCTHADS ngày 14/6/2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 18/QĐ-CCTHADS ngày 13/8/2024 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 21/QĐ-CCTHADS ngày 29/9/2024 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 03/QĐ-CCTHADS ngày 28/10/2024 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 05/QĐ-CCTHADS ngày 26/11/2024 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 09/QĐ-CCTHADS ngày 24/12/2024 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 5);

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 21/01/2025 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên về việc giảm giá tài sản (Lần 6);

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 450/HĐ-CCTHADS-CTĐG ngày 17/6/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 635/PLBSHĐ ngày 14/8/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 743/PLBSHĐ ngày 30/9/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 840/PLBSHĐ ngày 28/10/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 919/PLBSHĐ ngày 26/11/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 1028/PLBSHĐ ngày 24/12/2024; Phụ lục bổ sung Hợp đồng số 59/PLBSHĐ ngày 21/01/2025 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 (nay là bản Pa Pe), xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

Xét đề nghị của bộ phận nghiệp vụ.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Ban hành Quy chế cuộc 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.**

a) 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 1225; tờ bản đồ số 337-a (MTĐ số 238 - 2022), diện tích 126,2 m<sup>2</sup>. Thời hạn sử dụng: Đất ONT, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 685282, số vào sổ GCN: CH03314, do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 01/4/2022. Địa chỉ thửa đất: Đội 18 (nay là bản Pa Pe), xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên, mang tên ông Phạm Như Thành và bà Phí Thị Nhung

Thửa đất có các vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp với đất của ông Tuệ có chiều dài 26,1m ( trong đó 19,5m là ngoài chỉ giới hành lang an toàn giao thông; 6,6m trong chỉ giới hành lang an toàn chưa có Quyết định thu hồi).

- Phía Nam: Giáp với đất của ông Hạnh có chiều dài 24,8m ( trong đó 18,2m là ngoài chỉ giới hành lang an toàn giao thông; 6,6m trong chỉ giới hành lang an toàn chưa có Quyết định thu hồi).

- Phía Đông: Giáp với đường nhựa Quốc lộ 12 có chiều rộng 05m

- Phía Tây: Giáp với đất của bà Cương có chiều rộng 05m.

\* / Tài sản trên đất là nhà xây 02 tầng (tầng 2 đổ mái bằng trên mái bằng tầng 2 lợp mái tôn chống nóng). Tổng diện tích nhà chính: 93,7m<sup>2</sup> x 02 tầng = 187,4m<sup>2</sup>. Phía trước tầng 1 có 01 sân mái lợp tôn chống nóng có diện tích: 32,5m<sup>2</sup>.

Căn nhà được bố trí như sau:

Tầng 01 gồm 01 sân, 01 phòng khách, 01 phòng ngủ vệ sinh khép kín, 01 phòng bếp và 01 vệ sinh, 01 bếp phụ nhỏ phía sau:

Sân phía trước nhà: Phía trước (tiếp giáp đường nhựa Quốc lộ 12) được lợp tôn chống nóng, tường xây gạch nung có 1 cổng 4 cánh inox kích thước 4m x 2,94m.

Phòng khách (thuộc nhà chính) gồm khoảng không 1 làn cầu thang lên tầng 2, kích thước phòng khách 7,57m x 4,74m, mái bê tông trần thạch cao, tường xây gạch nung 10cm, có 01 cửa ra vào 02 cánh làm bằng kính cường lực kích thước 2,93m x 3,87m. Nền nhà lát gạch men. Có 03 bóng điện tuýp và hệ thống bóng Led trang trí 26 bóng. Cầu thang: cuối phòng khách gồm 2 làn (1 làn tay vịn 2 bên, được làm kính cường lực rộng 1,35m có 23 bậc lan can kính cường lực tay vịn bằng gỗ) và 02 con tiện bằng gỗ, (không xác định chủng loại gỗ).

Phòng bếp: Có kích thước 4,75m x 4,80m bàn bếp ốp gạch theo hình chữ L có kích thước 0,63m x 2,55m x 0,79m x 2,67m, mái bê tông trần thạch cao và 01 bóng tuýp hệ thống bóng led 06 bóng.

Phòng ngủ: có 1 phòng ngủ kèm phòng vệ sinh khép kín có kích thước 3,30m x 3,45m có 01 cửa ra vào bằng nhôm kính kích thước cao 2,24m x 77cm, trần thạch cao và 06 bóng led (Phòng vệ sinh có kích thước 1,63m x 1,59m bên trong có 01 bệ vệ

sinh, 01 vòi sen, 01 quạt thông gió), hành lang cạnh phòng ngủ kích thước 1,17m x 5,21m: phòng vệ sinh rộng 1,79m dài 1,63m bên trong có 01 gương, 1 chậu rửa, 01 bệ, 01 vòi sen, 01 bóng điện tít, 01 quạt thông gió.

Bếp phụ: Kích thước 1,04m x 4,5m; cửa ra vào bếp phụ kích thước 3,38m x 1,04m, phía trên có ô thoáng rào khung thép 0,2 x 0,2m x 1,2m.

Tầng 2 mái bê tông lợp tôn chống nóng gồm 01 phòng thờ, 03 phòng ngủ, 01 vệ sinh chung, 01 sân phơi, phía trước có 01 ban công hàn khung sắt (nằm ngoài nhà chính).

Ban Công: Kích thước 3,64m x 4,94m xung quanh làm bằng lan can thép hộp kích thước 0,8m x 4,94m x 3,67m nền được đan thép hộp 2x2 song song, 01 cửa làm bằng inox kích thước 0,84m x 1,14m.

Phòng thờ: Kích thước 3,7m x 3,26m 1 cửa sổ nhìn ra ban công bằng khung nhôm kính cường lực chấn song cửa sổ bằng inox kích thước 2,02m x 1,76m x 0,75m, có 1 cửa ra vào bằng khung nhôm kính kích thước 2,62m x 0,87m để đi ra ban công.

Phòng ngủ 1: Kích thước 3,52m x 3,60m, có 01 cửa sổ 2 cánh trượt làm bằng khung nhôm kính, kích thước 1,03m x 1,64m, 01 cửa chính làm bằng khung nhôm kính có ô thoáng kích thước 0,96m x 2,74m, ô cầu thang dài 2,77m.

Phòng ngủ 2: Kích thước 3,58m x 3,1m, có 01 cửa sổ 2 cánh trượt làm bằng khung nhôm kính, kích thước 1,02m x 1,63m, 01 cửa chính làm bằng khung nhôm kính có ô thoáng kích thước 2,72m x 0,96m.

Phòng vệ sinh: Kích thước 3,47m x 1,53m, 01 cửa chính làm bằng khung nhôm kính có ô thoáng kích thước 2,74m x 0,93m, 01 chậu rửa, 01 bộ sen vòi, 01 bệ vệ sinh, 01 gương.

Phòng ngủ 3: Kích thước 3,60m x 3,28m, có 01 cửa sổ 2 cánh trượt làm bằng khung nhôm kính, kích thước 1,24m x 1,59m, 01 cửa chính làm bằng khung nhôm kính có ô thoáng kích thước 2,72m x 0,96m.

Sân phơi: Có 1 cửa ra sân phơi kích thước 2,74m x 0,94m, sân phơi có kích thước 4,79m x 1,29m, phía trên có ô thoáng đan rào thép hộp 2x2 bao xung quanh kích thước 1,16m x 1,07m x 4,23m x 1,45m.

Hệ thống điện, nước, cửa của ngôi nhà đầy đủ và vẫn đang sử dụng.

Gia đình cho biết ngôi nhà đã được xây dựng năm 2022 và đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam - Chi nhánh Điện Biên.

b) Nơi có tài sản đầu giá: tại Đội 18 (nay là bản Pa Pe), xã Thanh Hưng, 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 6) là: **2.012.649.316 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ không trăm mười hai triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm mười sáu 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 cố định là: **5.000.000 đồng** (Năm 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 số nguyên lần bước giá*)

## **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 21/01/2025 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 22/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 23/02/2025 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên, UBND xã Thanh Hưng, 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 ngày 11/02/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 14/02/2025 (trong giờ hành chính) tại Nơi có tài sản đấu giá (Địa chỉ: Đội 18 (nay là bản Pa Pe), xã Thanh Hưng, 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 22/01/2025 đến 17 giờ ngày 20/02/2025 (*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.

- 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 22/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/02/2025 (*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.

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 22/01/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/02/2025 (*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: **8900201009584**, mở tại Ngân hàng Agribank tỉnh Điện Biên, Chủ tài

khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Điện Biên

Tiền đặt trước tham gia đấu giá: **402.000.000 đồng** (Bốn trăm lẻ hai triệu đồng chẵn)

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá tài sản: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút, ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Điện Biên

Địa chỉ: Trung tâm Pú Tủ, 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 truyệt 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 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 cấu kết, thông đồng đim 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 tước 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.



**Nguyễn Thị Dung**