CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐỨC ANH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 479/QC – ĐA	*Thanh Hoá, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN – THEO THỦ TỤC RÚT GỌN (Lần 07)

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 18-THADS/2026/HĐDV ngày 02/6/2026 giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá và Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh;

Căn cứ vào hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá;

Điều 1. Thông tin về tài sản đấu giá:

1. Tài sản đấu giá là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 666, tờ bản đồ số 30(199596-8-d) bản đồ địa chính xã Hoằng Hải (cũ) lập năm 2015. (Lô số 03 - Mặt bằng quy hoạch số 60/MBQH-UBND ngày 09/5/2018 của UBND huyện), có diện tích là 200m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV723254, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01806 do UBND huyện Hoằng Hóa (cũ), tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 01/6/2020 cho ông Lương Văn Sơn.

Địa chỉ thửa đất: Thôn Thanh Xuân, xã Hoằng Hải, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Nay là xã Hoằng Tiến, tỉnh Thanh Hóa.

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 200 m^2 ; Sử dụng chung: không

Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.

Thời hạn sử dụng: lâu dài.

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận tặng cho đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Thửa đất có tứ cạnh cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường giao thông có cạnh rộng 8m;
- Phía Tây giáp đất mương tiêu có cạnh rộng 8m;
- Phía Nam giáp hộ bà Lương Thị Loan, có cạnh dài 25m;
- Phía Bắc giáp hộ bà Nguyễn Thị Sỡi, Nguyễn Thị Hỡi và hộ bà Nguyễn Thị Nụ, có cạnh dài 25m.

*** Tài sản gắn liền trên đất:**

Từ thời điểm xác minh hiện trạng tài sản đến tại thời điểm kê biên quyền sử dụng đất, trên đất không có bất cứ tài sản nào. Thửa đất đã được xây tường rào 3 cạnh bằng gạch vồ, cao khoảng 0,8m.

2. Tình trạng pháp lý của tài sản:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV723254, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01806 do UBND huyện Hoằng Hóa (cũ), tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 01/6/2020 cho ông Lương Văn Sơn.
- Quyết định kê biên, xử lý tài sản số 191/QĐ-THADS ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, Thanh Hóa;

- Biên bản kê biên ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, tỉnh Thanh Hóa;

- Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá, tổ chức Bán đấu giá tài sản của các bên đương sự ngày 25/5/2026;

- Chứng thư thẩm định giá số 429/2026/2620-AMC ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC;

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản, giấy tờ về tài sản đấu giá.

- Thời gian, địa điểm:Từ **07h30** ngày **30/10/2026 đến hết 16h30 ngày 03/11/2026.**

- Địa điểm xem tài sản: Thôn Thanh Xuân, xã Hoằng Hải, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Nay là xã Hoằng Tiến, tỉnh Thanh Hóa.

- Địa điểm xem giấy tờ về tài sản: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh; Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá – Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 (*trong giờ hành chính).*

- Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa tài sản đấu giá tại địa chỉ nêu trên. Thông tin tài sản đấu giá được niêm yết công khai tại Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh, Phòng thi hành án dân sự khu vực 4, tại UBND xã Hoằng Tiến.

Người đăng ký xem tài sản đảm bảo phải tự túc phương tiện và chịu các loại chi phí đi xem tài sản, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

Điều 3. Thời gian, địa điểm bán, mua, nộp hồ sơ (đăng ký tham gia đấu giá):

- Thời gian: Từ 07h30 ngày 30/10/2026 đến hết 16h30 ngày 09/11/2026 *(trong giờ hành chính)*

- Địa điểm: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh

Điều 4. Giá khởi điểm, Bước giá để tổ chức đấu giá:

- Giá khởi điểm tài sản là: **934.902.000** đồng (Chín trăm ba mươi tư triệu, chín trăm linh hai nghìn đồng)

Giá khởi điểm của tài sản chưa bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí.

Người mua được tài sản có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản mua trúng đấu giá; Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Bước giá áp dụng được xác định là mức chênh lệch tối thiểu cho lần trả giá đầu tiên với giá khởi điểm và lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Bước giá áp dụng là mức chênh lệch tối thiểu: 10.000.000 đồng *(Bằng chữ: Mười triệu đồng)*

Điều 5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá là: **200.000** đồng/01 bộ hồ sơ *(Hai trăm nghìn đồng trên một bộ hồ sơ). Hồ sơ đã mua không được hoàn trả lại.*

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá Hợp danh Đức Anh

*- Số tài khoản **3500201017988** tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Thanh Hóa;*

Nội dung nộp tiền đặt trước: [Họ tên]- nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tài sản Lương Văn Sơn THADS KV4.



2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá là: **186.980.000** đồng/01 hồ sơ *(Một trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng trên một hồ sơ).*

- Thời gian nộp tiền đặt trước: **Từ 07h30 ngày 30/10/2026 đến hết 16h30 ngày 09/11/2026** *(trong giờ hành chính)*

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng cách chuyển khoản hoặc gửi vào tài khoản của **Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh**, Số tài khoản **3500201017988** tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Thanh Hóa;

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá Hợp danh Đức Anh

*- Số tài khoản **3500201017988** tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Thanh Hóa;*

Nội dung nộp tiền đặt trước: [Họ tên]- nộp tiền đặt trước đấu giá tài sản Lương Văn Sơn THADS KV4.



Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được "PHÁT SINH CÓ'' trong tài khoản Ngân hàng của Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh trong thời gian hợp lệ nêu trên.

Điều 6. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

- Cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

- Thuộc các đối tượng quy định tại mục 1 điều này;
- Có hồ sơ quy định tại mục 3 điều này.
- Nộp đủ tiền theo quy định.
- Chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá.

3. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá *(Theo mẫu của Công ty đấu giá Đức Anh);*
- CCCD photo (Trường hợp người chưa có CCCD thì khi đăng ký tham gia đấu giá phải xin giấy xác nhận thông tin cư trú) (đối với cá nhân);
- Đăng ký kinh doanh; BB họp HĐTV vv tham gia đấu giá (Bản gốc), CCCD người đại diện (đối với tổ chức).

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá, văn bản ủy quyền phải được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của Pháp luật.

Lưu ý: Người mua, nộp hồ sơ là cá nhân cần xuất trình CCCD. Người mua, nộp hồ sơ là doanh nghiệp cần có giấy giới thiệu của doanh nghiệp đến mua, nộp hồ sơ, CCCD của người đi mua, nộp hồ sơ đấu giá. Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không nộp hồ sơ trực tiếp được có thể uỷ quyền bằng văn bản cho người khác đi nộp thay.

4. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Phải nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá và đảm bảo các nội dung theo quy định
- Nộp đủ tiền theo quy định Điều 5 Quy chế này.
- Không thuộc các trường hợp người không được tham gia đấu giá tài sản được quy định tại Luật đấu giá tài sản 2016, Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 7. Nguyên tắc đấu giá.

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

3. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

4. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

Điều 8. Thời gian địa điểm tổ chức đấu giá.

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **07h45 ngày 11/11/2026.**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: tại phòng thi hành án dân sự khu vực 4, địa chỉ: 160 đường Lê Lợi, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá

Điều 9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, cách thức trả giá hợp lệ:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Cách thức trả giá hợp lệ:

- Giá trả lần đầu tiên = ***Giá khởi điểm + tối thiểu 1 Bước giá trở lên*** *(Tối thiểu 10.000.000 đồng trở lên)*

- Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá trả trước liền kề tối thiểu là 1 bước giá trở lên (*Tối thiểu là 10.000.000 đồng trở lên)*

Điều 10. Tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá tài sản thi hành án

1. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản tạm dừng việc tổ chức đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định hoãn, tạm đình chỉ thi hành án;

b) Có yêu cầu của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tạm dừng việc thi hành án để giải quyết khiếu nại, tố cáo;

c) Có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân, quyết định hoặc văn bản khác của cơ quan tiến hành tố tụng yêu cầu tạm dừng xử lý tài sản.

2. Chấp hành viên có quyền yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá tài sản; Đấu giá viên dừng phiên đấu giá khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có quyết định đình chỉ thi hành án;

b) Có kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc có vi phạm nghiêm trọng trong tổ chức thi hành án và đấu giá đối với tài sản đó;

c) Có căn cứ xác định tài sản đấu giá không đủ điều kiện đưa ra đấu giá;

d) Người phải thi hành án đã nộp đủ tiền để nhận lại tài sản hoặc người được thi hành án nhận tài sản đã kê biên để trừ vào tiền được thi hành án theo quy định của Luật này;

đ) Trường hợp bán tài sản theo quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật thi hành án dân sự 2025 mà số tiền thu được từ việc đấu giá tài sản đã đủ để thi hành nghĩa vụ và các chi phí theo quy định.

3. Việc tạm dừng, dừng việc tổ chức đấu giá, phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá và phải được đưa vào hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 11. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

a) Tại phiên đấu giá nếu Người tham gia đấu đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

b) Người 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 phiên đấu giá;

c) Người tham gia 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 tài sản;

d) Người tham gia đấu giá cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá; trao đổi thông tin dưới mọi hình thức (bằng lời nói, cử chỉ hoặc điện thoại,… tại phiên đấu giá) với người tham gia đấu giá khác trong phòng đấu giá đã được người điều hành phiên đấu giá nhắc nhở.

e) Người tham gia 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;

f) Người tham gia đấu giá có các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

+ Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên 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 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;

+ 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.

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

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản hiện hành;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản hiện hành ;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản hiện hành.

Điều 12. Thủ tục chuẩn bị đấu giá và tổ chức phiên đấu giá

1. Thủ tục chuẩn bị đấu giá:

Kết thúc thời gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá Công ty đấu giá Hợp danh Đức Anh tổng hợp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, lập biên bản chốt số lượng hồ sơ tham gia đấu giá.

2. Tổ chức phiên đấu giá tài sản:

a) Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có mặt đúng giờ theo quy định tại địa điểm tổ chức đấu giá;

b) Đấu giá viên điểm danh từng người, người tham gia đấu giá phải xuất trình các giấy tờ hợp lệ theo quy định gồm: CCCD; Giấy tờ chứng minh việc nộp tiền đặt trước; Văn bản uỷ quyền theo quy định (trong trường hợp người đăng ký không thể tham gia đấu giá được);

c) Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tài sản theo trình tự sau:

- 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 phiên 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 là 1 phút;

- 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;

- Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Luật đấu giá tài sản hiện hành.

d) Việc trả 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 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.

- Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;

- Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 13. Quyền nhận lại tài sản của người phải thi hành án

Trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án.

Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

Điều 14. Thời gian, địa điểm, phương thức thanh toán tiền mua tài sản, giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, bàn giao tài sản

1. Thời gian, phương thức thanh toán tiền mua tài sản: Thời hạn thanh toán: (được quy định tại điều 65 Nghị định 152 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự) Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành. Thời điểm người mua được tài sản đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trực tiếp tại cơ quan thi hành án dân sự hoặc hoàn thành thủ tục nộp tiền qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc phương tiện thanh toán khác theo quy định của pháp luật là thời điểm nộp tiền hợp lệ;

Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền mua tài sản trong thời hạn nêu trên thì cơ quan thi hành án dân sự căn cứ quy định của pháp luật hủy bỏ giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc yêu cầu Tòa án hủy bỏ theo quy định của pháp luật;

Kể từ thời điểm người mua trúng đấu giá chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà họ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền mua tài sản thì tiền đặt trước, tiền lãi (nếu có) thuộc về cơ quan thi hành án dân sự và được sử dụng để thanh toán khoản bảo đảm tài chính để thi hành án, các khoản chi theo quy định của pháp luật về thi hành án;

Trường hợp người mua được tài sản đấu giá không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thì tiền thanh toán mua tài sản đấu giá (trừ khoản tiền đặt trước, đặt cọc và tiền lãi của khoản tiền đó) được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

2. Phương thức thanh toán chuyển khoản vào tài khoản của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá

3. Giao kết hợp đồng mua bán tài sản: 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 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. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật thi hành án 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, trừ trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá hoặc từ chối kết quả 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.

4. Thời hạn, địa điểm bàn giao tài sản, giấy tờ của tài sản:

Thời hạn giao tài sản: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền, cơ quan Thi hành án dân sự tổ chức việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá trừ trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Thi hành án dân sự trong việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường;

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người mua được tài sản đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản mà cơ quan thi hành án dân sự chưa giao được tài sản cho người mua thì cơ quan thi hành án dân sự làm thủ tục đứng tên gửi số tiền đó vào ngân hàng thương mại theo quy định tại khoản 7 Điều 30 Nghị định 152/2026/NĐ-CP;

Tài sản đã được giao trên thực tế cho người được nhận tài sản và người đó đã ký nhận vào biên bản giao, nhận tài sản nhưng sau đó bị chiếm lại thì cơ quan thi hành án dân sự không có trách nhiệm giao lại tài sản cho người được nhận tài sản;

Người đã nhận tài sản có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có tài sản yêu cầu người chiếm lại tài sản trả lại tài sản cho họ. Nếu người chiếm lại tài sản không trả lại thì người đã nhận tài sản có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

Trường hợp đến hạn theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà không giao được tài sản cho người mua được tài sản đấu giá thì người này có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Địa điểm giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

Điều 15: Trách nhiệm về tài sản đấu giá

Tài sản đấu giá là tài sản trên thực tế mà người trúng đấu giá đã được xem kỹ hiện trạng, tính chất pháp lý của tài sản. Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh không chịu trách nhiệm về tính chất pháp lý, chất lượng, giá trị sử dụng và đặc điểm khác của tài sản.

Kể từ ngày lập Biên bản giao nhận tài sản, người mua tài sản tự chịu trách nhiệm về tài sản trúng đấu giá của mình

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

1. Tuân thủ quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Luật Thi hành án dân sự, các quy định khác của pháp luật có liên quan, quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

2. Phải biết về đặc điểm của tài sản, hiện trạng, tình trạng sử dụng như bảng kê chi tiết tài sản đính kèm và tính pháp lý về tài sản đưa ra bán đấu giá. Trường hợp xảy ra sự kiện Tình trạng khẩn cấp, trở ngại khách quan, sự kiện bất khả kháng trong thi hành án dân sự được quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự và Điều 3 Nghị định 152 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự; phải thực hiện các thủ tục cưỡng chế giao nhà; cơ quan, cá nhân có thẩm quyền có kháng nghị yêu cầu hoãn, tạm đình chỉ thi hành án; yêu cầu rút hồ sơ thi hành án để xem xét giải quyết khiếu nại hoặc yêu cầu tạm ngừng thi hành án để giải quyết khiếu nại; giải quyết tranh chấp đối với tài sản kê biên... Trong các trường hợp trên, việc thực hiện các thủ tục đấu giá, giao tài sản tạm dừng cho đến khi có thông báo mới của Chấp hành viên. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa và Công ty đấu giá hợp danh Đức Anh.

3. Phải biết, trước khi bán tài sản lần đầu đối với tài sản thuộc sở hữu chung hoặc trường hợp bản án, quyết định tuyên hoặc pháp luật quy định tổ chức, cá nhân được quyền ưu tiên mua tài sản, Chấp hành viên thông báo cho chủ sở hữu chung, tổ chức, cá nhân về quyền ưu tiên mua tài sản thi hành án theo giá khởi điểm. Thời hạn thực hiện quyền ưu tiên mua là 15 ngày đối với bất động sản, 05 ngày làm việc đối với động sản kê từ ngày được thông báo hợp lệ. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn ưu tiên mà người được ưu tiên mua không nộp tiền mua thì tài sản được bán theo quy định. Đối với những lần bán tài sản tiếp theo thì có quyền ưu tiên mua trước thời điểm mở cuộc đấu giá 03 ngày làm việc.

4. Phải biết, trước khi mở cuộc đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án nộp đủ tiền để thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá thì được nhận lại tài sản thi hành án. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

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

1. Quyền của người trúng đấu giá:

- Yêu cầu người có tài sản ký Hợp đồng mua bán đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.
- Được nhận tài sản đấu giá
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.
- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản.
- Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định.
- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Điều 18. Xử lý các vấn đề phát sinh trong phiên đấu giá của đấu giá viên

1. Đấu giá viên trực tiếp điều hành phiên đấu giá có các quyền sau:

a) Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại 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 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

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

c) Dừng phiên đấu giá khi phát hiện người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nội quy phòng đấu giá hoặc các phạm vi khác làm ảnh hưởng đến tính trung thực của kết quả đấu giá.

2. Việc xử lý các vấn đề phát sinh ngoài các quy định trên trong phiên đấu giá do người điều hành đấu giá quyết định (sau khi đã tham khảo ý kiến của người có tài sản).

Điều 19. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo các quy định tại Quy chế cuộc đấu này. Các vấn đề trong quy chế không quy định thì tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 và Luật Thi hành án dân sự và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 20. Tổ chức thực hiện

Quy chế cuộc đấu giá đã được niêm yết, công khai theo quy định của pháp luật. Mọi đối tượng tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung quy định tại bản Quy chế cuộc đấu giá này./.

Nơi nhận:
-Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá – Phòng thi hành án dân sự khu vực 4;
- CTTĐT Quốc Gia về ĐGTS;
- UBND xã Hoằng Tiến;
- Báo TH;
- Đương sự;
- Niêm yết;
- Lưu Vp Cty.

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐỨC ANH

Đấu giá viên: Nguyễn Anh Đức