

## QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

\*\*\*\*\*

### Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15;
- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Thông tư số 20/2024/TT-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp về quy chế cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;
- 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 Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 79/2024/HDDVDG ký ngày 26/12/2024 và Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản kèm theo giữa Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành và Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sầm Sơn, Thanh Hóa về việc đấu giá tài sản.

Căn cứ Quyết định số 03-79/2024/QĐ-QCĐGTS-BTA.TH ngày 06/3/2025 của Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành về việc Ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 238, tờ bản đồ số: 43, địa chỉ: Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Quy chế này quy định cụ thể việc đấu giá tài sản tại Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành, Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ, tài liệu do Công ty cung cấp. Quy chế này bao gồm các điều khoản sau:

### PHẦN 1:

#### THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

**Điều 1: Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 238, tờ bản đồ số: 43, địa chỉ: Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CY 645599, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00003 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 09/12/2020 đứng tên ông: Lê Văn Hải.

#### Chứng nhận:

- + Ông: Lê Văn Hải
- + Sinh Năm: 1975
- + Số CMND: 171629171
- + Địa chỉ thường trú tại: Phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
- Được quyền sử dụng:

### 1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 238 Tờ bản đồ số: 43
- b) Địa chỉ: Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
- c) Diện tích: 262,9 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi hai phẩy chín mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

### 2. Nhà ở: -/-

- + Địa chỉ: Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- + Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- + Diện tích xây dựng: 94,5m<sup>2</sup>
- + Diện tích sàn xây dựng: 165,2 m<sup>2</sup>
- + Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- + Cấp (Hạng): 3
- + Số tầng: 02
- + Năm hoàn thành xây dựng: 2006
- + Thời hạn sở hữu: -/-

### 3. Công trình xây dựng khác: -/-

### 4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

### 5. Cây lâu năm: -/-

### 6. Ghi chú:

*Không được ép Plastic.*

*Thửa đất số 238 là thửa đất mới được tạo thành tách ra từ một phần diện tích thửa đất số 35 được đánh số tiếp theo của tờ bản đồ số 43, bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011.*

### \* Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

- Tổng diện tích lô đất: 262,9m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích lô đất kê biên: 262,9m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất không vi phạm lộ giới: 262,9m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất vi phạm lộ giới được công nhận: 0,00m<sup>2</sup>
- Địa chỉ: Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Vị trí địa lý:
  - + Hướng Đông: Giáp đường Trần Quang Khải, dài 7,9m+8,37m+12,4m+3,4m
  - + Hướng Tây: Giáp đất ông Lê Long Biên, dài 8,2m+13,6m+1,8m
  - + Hướng Nam: Giáp đất nhà thờ họ Lê dài 11,0m
  - + Hướng Bắc: Giáp đất nhà ông Trần Trí Quyền dài 10,0m

**\*Hiện trạng tài sản gắn liền trên đất:**

**Nhà 2 Tầng**

+ Diện tích sàn xây dựng: 165,2m<sup>2</sup>

+ Diện tích xây dựng: 94,5 m<sup>2</sup>

- Năm hoàn thành xây dựng: Năm 2006

- Kết cấu:

+ Móng: Kết cấu móng nguyên trạng

+ Nhà xây gạch D220 kết hợp D110, khung cột bê tông cốt thép, lãn son, bả ma tít (kết cấu còn nguyên trạng, lớp son ố mốc, bong tróc)

+ Mái: BTCT, lợp ngói dốc trên mái bê tông (kết cấu còn nguyên trạng, lớp son ố mốc, bong tróc, có vết nứt nhỏ).

+ Sàn: Tầng 1 và tầng 2 lát gạch ceramic loại 400 x 400 (nền xước mặt, kết cấu nền nguyên trạng).

+ Cầu thang: Bậc lát đá nguyên tấm.

+ Hệ thống điện chiếu sáng, nước được lắp đặt hoàn chỉnh

***Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.***

**- Tường rào phía Bắc xây gạch chỉ dày D110:**

+ Diện tích sàn xây dựng: 18,5 m<sup>2</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006

***Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.***

**- Cánh cổng sắt:**

+ Diện tích: 7,43 m<sup>2</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006

***Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.***

**- Trụ cổng xây gạch chỉ:**

+ Diện tích 1,24m<sup>3</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006

***Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.***

**- Mái cổng đổ BTCT mac 200:**

+ Khối lượng mái cổng đổ BTCT mac 200: 0,63m<sup>3</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006

***Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.***

**- Tường rào phía Đông bằng sắt hình:**

+ Diện tích 52,0m<sup>2</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006

***Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.***

- Tường rào phía Nam xây bằng gạch không nung:

+ Diện tích 14,3m<sup>2</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006

*Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.*

- Tường rào phía Tây xây bằng gạch không nung:

+ Diện tích 13,0m<sup>2</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006

*Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.*

- Bán bình mái tôn:

+ Diện tích 12,8m<sup>2</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006

*Hiện trạng: Công trình hiện đang được sử dụng bình thường, đã được chứng nhận quyền sở hữu.*

- Sân lát gạch bát:

+ Diện tích 115,6m<sup>2</sup>

+ Năm hoàn thành xây dựng: 2006.

\* **Tình trạng pháp lý của tài sản:** Tài sản thế chấp do Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa kê biên, xử lý tài sản, kèm theo Biên bản ngày 15 tháng 11 năm 2024, tại gia đình ông Lê Văn Hải, bà Trương Thị Hoài Thanh – Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Toàn bộ tài sản trên đã được Công ty Cổ Phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC - chi nhánh Thanh Hoá thẩm định theo Chứng thư thẩm định giá 008/2024/2934-TH ngày 12/12/2024

**Ghi chú:** Tài sản được bán theo hình thức “có sao bán vậy”. Sau khi mua hồ sơ tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá cần tìm hiểu rõ những vấn đề liên quan đến tài sản đấu giá, tìm hiểu rõ về hiện trạng tài sản, tình trạng, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, chất lượng của tài sản, hiểu rõ về quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro phát sinh của việc mua tài sản đấu giá trước khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Khi tham gia đấu giá, người tham gia xem như đã hiểu và cam kết không khiếu nại, không tranh chấp, không khởi kiện sau khi trúng đấu giá.

## **Điều 2: Nguồn gốc tài sản**

Là tài sản thế chấp do Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa kê biên, xử lý tài sản.

## **Điều 3: Hồ sơ pháp lý**

- Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 14/2023/QĐST- KDTM ngày 25/12/2023 của Toà án nhân dân thành phố Sầm Sơn – tỉnh Thanh Hóa.

- Quyết định thi hành án chủ động số 182/QĐ-CCTHADS ngày 05/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 44/QĐ-CCTHADS ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Quyết định số 03/CCTHADS ngày 01/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn – tỉnh Thanh Hóa về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản.
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2024, tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số: 43, địa chỉ: Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Chứng thư thẩm định giá số: 008/2024/2934-TH ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ Phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC - chi nhánh Thanh Hoá.
- Thông báo số 63/TB-CCTHADS ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn về kết quả thẩm định giá lại tài sản.
- Thông báo số 76/TB-CCTHADS ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá tài sản.
- Công văn số 412/CCTHADS ngày 06/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn về việc Tiếp tục bán đấu giá lần 3.

**Điều 4: Giá khởi điểm: 3.077.145.000 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

*Giá khởi điểm chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, người mua được tài sản bán đấu giá phải chịu trách nhiệm nộp thuế giá trị gia tăng trong trường hợp tài sản đấu giá thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật.*

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

## PHẦN 2:

### KẾ HOẠCH TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ

**Điều 5: Thời gian, địa điểm mua hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết từ 08 giờ 00 phút ngày 10/03/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/03/2025 bằng hình thức nộp trực tiếp tại một trong các địa chỉ sau:

+ Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành (Địa chỉ: HH-76, Dự án số 1 khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.)

+ Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa – Địa chỉ: Khu phố Sơn Thắng, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

**Điều 6: Thời gian nộp tiền đặt trước:** Trong giờ hành chính từ ngày niêm yết từ 08 giờ 00 phút ngày 10/3/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 26/3/2025 bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành trừ trường hợp tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác.

**Lưu ý:** *Khoản tiền đặt trước của khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá phải “báo có” trong tài khoản của Công ty trước 17 giờ 00 phút ngày 26/3/2025.*

Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành theo quy định.

**Điều 7: Thời gian và địa điểm xem tài sản:** Liên tục, trong giờ hành chính các ngày 19,20,21/3/2025 tại nơi có tài sản (Địa chỉ: Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành

phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

**Điều 8: Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:** Lúc 10 giờ 00 phút ngày 29/03/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa – Địa chỉ: Khu phố Sơn Thắng, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

*Giờ hành chính: Sáng: 08 giờ 00 phút – 12 giờ 00 phút,  
Chiều: 13 giờ 30 phút – 17 giờ 00 phút*

### **PHẦN 3: ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

#### **Điều 9: Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá**

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024, cụ thể như sau:

- 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 hành nghề 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 phiên 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 điều 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.

#### **Điều 10: Hồ sơ đăng ký tham gia**

Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ là hồ sơ có **đầy đủ tất cả các tài liệu quy định** sau và được nộp đúng thời hạn tiếp nhận hồ sơ theo quy định, nếu thực hiện thiếu hoặc sai bất kỳ một trong các tài liệu/thời hạn quy định thì không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá:

##### **+ Đối với tổ chức:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (01 bản chính theo mẫu của Công ty);
- Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá (01 bản chính theo mẫu của Công ty);
- Giấy đăng ký kinh doanh (01 bản sao có chứng thực).
- CCCD/CC/Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật (01 bản sao có chứng thực).
- Giấy xác nhận nộp tiền đặt trước đúng quy định (nếu có) (01 bản sao).

##### **+ Đối với cá nhân:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản (01 bản chính theo mẫu của Công ty);
- Bản cam kết v/v chấp nhận tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản đấu giá

(01 bản chính theo mẫu của Công ty);

- CCCD/CC/Hộ chiếu của người đăng ký tham gia đấu giá (01 bản sao có chứng thực).
- Giấy xác nhận nộp tiền đặt trước đúng quy định (nếu có) (01 bản sao).

+ **Nếu thuộc trường hợp ủy quyền thì nộp thêm:**

- Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật (bản chính).
- CCCD/CC/Hộ chiếu của người được ủy quyền (bản sao có chứng thực).

**Lưu ý:** Các bản sao có chứng thực yêu cầu có thời hạn trong vòng 06 (sáu) tháng gần nhất tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức, cá nhân được bổ sung nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong giờ hành chính trước khi hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

### **Điều 11: Thủ tục tham gia tại cuộc đấu giá**

Khi đến tham gia đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá phải mang theo bản chính CCCD/CC/Hộ chiếu và giấy ủy quyền hợp lệ (nếu thuộc trường hợp ủy quyền) để đối chiếu, kiểm tra.

### **Điều 12: Tiền đặt trước**

a) Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải nộp khoản tiền đặt trước là: **20% giá khởi điểm của tài sản**, tương ứng với: **615.429.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu trăm mười lăm triệu, bốn trăm hai mươi chín nghìn đồng), bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành theo thông tin sau:

+ **Người thụ hưởng:** Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành

+ **Số tài khoản:** 3530666168268

+ **Mở tại:** Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh số 2 Nam Thanh Hóa.

+ **Nội dung chuyển khoản:** “Tên người đăng ký tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá tài sản BĐS phường Quảng Tiến (Thị hành án Sầm Sơn). Ví dụ: “Nguyễn Văn A nộp tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá tài sản BĐS phường Quảng Tiến (Thị hành án Sầm Sơn)”.



- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 400.000 đồng/01 hồ sơ (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng/Một hồ sơ).

**Lưu ý:** Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn theo quy định của pháp luật, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá/buổi công bố giá. Không hoàn trả tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

c) 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.

d) Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; và ngược lại, trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước được hoàn lại trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại Điều 13 Quy chế này.

e) Đối với các trường hợp khách hàng có hồ sơ tham gia đấu giá không hợp lệ nhưng đã chuyển tiền đặt trước tham gia đấu giá thì Công ty sẽ giải quyết trả lại tiền đặt trước theo đúng quy định của Pháp luật.

f) Mọi khoản phí, chi phí (nếu có) liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu trách nhiệm chi trả, mức phí chuyển tiền theo quy định của các Tổ chức tín dụng/Ngân hàng.

### **Điều 13: Các trường hợp vi phạm Quy chế 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 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 dự phiên đấu giá;

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, nâng 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, cụ thể: 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.



- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024.
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Tiền đặt trước của các khách hàng trong các trường hợp không được nhận lại, tiền đặt trước nói trên thuộc về Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sầm Sơn, Thanh Hóa, sau khi trừ giá dịch vụ và chi phí đấu giá tài sản. Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành sẽ chuyển tiền đặt trước của các khách hàng này vào tài khoản Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sầm Sơn, Thanh Hóa trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ khi hoàn tất thủ tục tịch thu tiền đặt trước.

#### **PHẦN 4: THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ**

##### **Điều 14: Hình thức, phương thức đấu giá**

- Trình tự, thủ tục đấu giá: Đấu giá theo thủ tục thông thường.
- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá.
- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

**Điều 15: Bước giá: 20.000.000 đồng/01 bước giá** (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng trên một bước giá*).

##### **Điều 16: Nguyên tắc đấu giá tài sản**

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.

##### **Điều 17: Nội quy phiên đấu giá**

1. Những người không tham gia cuộc đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan, người dưới 16 tuổi không được vào phòng đấu giá.
2. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng giờ và mang theo đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại Điều 11 Quy chế này, mọi trường hợp đến muộn sau khi đấu giá viên điều hành khai mạc phiên đấu giá sẽ không được tham gia phiên đấu giá.
3. Nếu việc trao đổi với tổ chức, cá nhân khác có dấu hiệu thông đồng, liên kết đùm giá tài sản sẽ được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá xử lý theo quy định.
4. Người tham gia đấu giá không được mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá;
5. Không được sử dụng rượu, bia và các chất kích thích trong thời gian đang diễn ra phiên đấu giá. Những người có mùi bia rượu, sử dụng ma túy, các chất kích thích khác, đang ở trong tình trạng say xỉn, không làm chủ được hành vi của mình không được vào phòng đấu giá và không được tham gia phiên đấu giá.
6. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, sắp xếp, không tự tiện đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá, không được ra khỏi phòng đấu giá khi chưa được sự đồng ý của đấu giá viên điều hành;

7. Người tham gia đấu giá không được sử dụng điện thoại di động, các thiết bị quay phim, ghi hình nhằm mục đích chụp hình, quay phim, phát truyền thông tin phiên đấu giá ra bên ngoài.

8. Người tham gia đấu giá phải chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của đấu giá viên, chỉ được phép có ý kiến khi có sự đồng ý của đấu giá viên điều hành. Mọi hành vi vi phạm nhằm cản trở, gây rối hoạt động đấu giá tài sản sẽ bị xử lý theo quy định tại Quy chế này.

#### **Điều 18: Diễn biến cuộc đấu giá**

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- a) 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;
- b) Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- c) Giới thiệu từng tài sản đấu giá;
- d) Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;
- đ) Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;
- e) Phát số cho người tham gia đấu giá;
- g) Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- l) Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 41 Luật đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024.

#### **Điều 19: Thực hiện trả giá**

##### **a. Cách thức đấu giá:**

- Người tham gia đấu giá trả giá. Giá trả phải ít nhất bằng giá khởi điểm và tuân theo bước giá; Người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

- Đấu giá viên gọi lần lượt từng khách hàng trả giá theo thứ tự mã số khách hàng. Những người tham gia đấu giá không trả giá sẽ không được tiếp tục trả giá tại lượt đấu tiếp theo và được sắp xếp di chuyển ra khỏi phòng đấu giá hoặc di chuyển xuống cuối phòng đấu giá (theo sự sắp xếp của nhân viên Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành) để cuộc đấu giá được tiếp tục.

- 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 mà không có người trả giá cao hơn.

##### **b. Cách trả giá và xử lý các trường hợp phát sinh về giá trả.**

Tại mỗi vòng đấu, giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên và tròn bước giá (nếu trả giá cao hơn giá khởi điểm thì phần cao hơn phải là bội số của bước giá). Công thức trả giá như sau:

$$\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \times \text{Bước giá.}$$

Trong đó:

*Giá khởi điểm: là giá khởi điểm của vòng đấu giá.*

*Bước giá: là bước giá được quy định tại Điều 15 Quy chế này.*

*n: là số tự nhiên 0, 1, 2, 3,.....*

+ Giá trả dưới giá khởi điểm là không hợp lệ, không được tiếp tục tham gia đấu giá.

+ Chỉ có giá hợp lệ mới được đấu giá viên công bố giá trả và xét tư cách trúng đấu giá.

#### **Điều 20: Xác định người trúng đấu giá**

- Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất tại phiên đấu giá và sau khi đấu

giá viên nhắc lại ba lần giá cao nhất đã trả mà không có người trả giá cao hơn thì được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố là người trúng đấu giá.

**Điều 21: Rút lại giá đã trả và từ chối kết quả trúng đấu giá**

- 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 phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả trong trường hợp này bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, 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. Trường hợp 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.

**Điều 22: Truất quyền tham gia đấu giá**

a) Tại phiên đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá có quyền truất quyền người tham gia phiên đấu giá trong các trường hợp sau đây:

- 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, sửa đổi bổ sung năm 2024, 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 dự phiên đấu giá;

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đùm giã, nâng 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.

- 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 người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm ngoài việc bị truất quyền tham gia đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị tịch thu tiền đặt trước, xử lý 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.

### **Điều 23: Hủy kết quả bán đấu giá tài sản**

1. Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong trường hợp sau đây:

- Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề 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 này;
- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024;
- Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, đim 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.

2. Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá tài sản:

Trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định Điều 73 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sửa đổi, bổ sung năm 2024.

### **Điều 24: Xử lý vi phạm**

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà 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.

### **Điều 25: 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 ngay tình**

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện 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 ngay tình;
- Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình. Việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá, khiếu nại, khởi kiện về hiệu lực pháp lý của cuộc đấu giá thành, việc hủy kết quả đấu giá tài sản quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản được thực hiện theo thủ tục rút gọn của pháp luật tố tụng dân sự;
- Trường hợp có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy bỏ toàn bộ các quyết định liên quan đến tài sản đấu giá trước khi tài sản được đưa ra đấu giá nhưng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản bảo đảm tuân theo quy định của Luật này thì tài sản đó vẫn thuộc quyền sở hữu của người mua được tài sản đấu giá

ngay tình, trừ trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản.

## **Điều 26: Hợp đồng mua bán, Thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán tiền mua tài sản**

### **a) Thời hạn thanh toán:**

Người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp đủ tiền vào tài khoản của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm. Nếu hết thời hạn thanh toán mà người trúng đấu giá không thanh toán hoặc không thanh toán đủ, 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.

**b) Thời hạn ký hợp đồng mua bán:** Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá vào tài khoản của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sầm Sơn, Thanh Hóa thì các bên sẽ ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản sẽ được ký kết giữa người có tài sản đấu giá với người trúng đấu giá hoặc giữa người có tài sản đấu giá, người trúng đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

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

Chậm nhất 03 ngày kể từ ngày trúng đấu giá, Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sầm Sơn, Thanh Hóa.

## **Điều 27: Giao tài sản và giấy tờ pháp lý có liên quan**

**a) 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.

Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành có trách nhiệm phối hợp với Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sầm Sơn, Thanh Hóa để bàn giao tài sản đấu giá cho người trúng đấu giá.

Tổ chức, cá nhân cản trở, can thiệp trái pháp luật dẫn đến việc chậm giao tài sản bán đấu giá thành mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

**b) Địa điểm bàn giao tài sản:** Tại nơi có tài sản Địa chỉ: Khu phố Ninh Thành, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa hoặc theo thỏa thuận khác.

## **Điều 28: Nghĩa vụ thuế và nghĩa vụ tài chính khác**

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan chức năng, thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến thủ tục kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí, đăng ký, hợp thức hóa giấy tờ, tài liệu sau khi mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/sử dụng tài sản đấu giá, phí đăng ký và các chi phí khác (nếu có) khi thực hiện mua tài sản đấu giá.

## **Điều 29: Miễn trừ trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đã đấu giá**

a) Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị,

chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

b) Người trúng đấu giá chịu toàn bộ rủi ro về các vấn đề pháp lý có liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng nêu trên kể từ thời điểm nhận tài sản và hồ sơ pháp lý của tài sản.

c) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản và việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản nêu trên.

d) Tài sản được bán đấu giá theo nguyên trạng (bao gồm tài sản, tình trạng pháp lý và các rủi ro tiềm ẩn) và theo phương thức “**Có sao bán vậy**” như người tham gia đấu giá đã được xem/giám định. Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành không chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng và các rủi ro tiềm ẩn của tài sản đấu giá. Mọi thắc mắc, hay có sự sai lệch về thông tin và hiện trạng tài sản, người tham gia đấu giá phải thông báo bằng văn bản cho Chi nhánh Thanh Hóa Công ty đấu giá hợp danh Bến Thành ít nhất 01 (một) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Nếu không có khiếu nại thì người tham gia đấu giá được coi là đã chấp nhận toàn bộ với các thông tin, đặc điểm, tình trạng tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại trong phiên đấu giá hoặc khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

e) Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến phiên đấu giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định trong hồ sơ tham gia đấu giá mà Công ty đã cung cấp cho khách hàng, không trả lời các câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến cuộc đấu giá không quá 15 phút.

### **Điều 30: Một số lưu ý khi tham gia đấu giá tài sản**

a) Người tham gia đấu giá tự nguyện cam kết:

- Đã tìm hiểu các thông tin, tính pháp lý về nguồn gốc, tình trạng của tài sản đấu giá.
- Đã xem xét đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá, hồ sơ tài sản và chấp nhận nguyên trạng nội dung hồ sơ tham gia đấu giá, hồ sơ tài sản tại thời điểm xem tài sản đấu giá.
- Đã biết và chấp nhận tính thanh khoản, khả năng phát mại của tài sản đấu giá.
- Không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến tính pháp lý của tài sản đấu giá và hồ sơ tài sản.

b) Kể từ thời điểm chuyển giao quyền, nghĩa vụ liên quan đến tài sản đấu giá của Bên người có tài sản cho người mua tài sản đấu giá theo quy định tại hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, người mua tài sản đấu giá sẽ kế thừa, chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại kinh tế, rủi ro pháp lý, rủi ro kinh doanh liên quan đến tài sản đấu giá.

c) Trong trường hợp vì sự kiện bất khả kháng hoặc thực hiện theo quyết định, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền dẫn đến việc các bên không thể thực hiện được việc tổ chức đấu giá và/hoặc ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì các hợp đồng mà các bên đã ký kết được coi là vô hiệu, khi đó Bên người có tài sản, Bên tổ chức hành nghề đấu giá, người trúng đấu giá phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

d) Bên người có tài sản có quyền yêu cầu Bên tổ chức hành nghề đấu giá dừng cuộc đấu giá nếu phát hiện khách hàng tham gia đấu giá có dấu hiệu vi phạm quy chế cuộc đấu giá

hoặc các quy định của pháp luật về đấu giá. Trong trường hợp này Bên tổ chức hành nghề đấu giá sẽ tổ chức lại cuộc đấu giá theo kế hoạch mới đề ra.

**PHẦN 5:**

**PHẠM VI ÁP DỤNG**

**Điều 31: Phạm vi áp dụng**

- Quy chế này áp dụng cho cuộc đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số: 79/2024/HDDVDG ký ngày 26/12/2024 và Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản kèm theo giữa Chi nhánh Thanh Hóa Công ty Đấu giá Hợp danh Bến Thành và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này, các bên tham gia tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác liên quan.

**Nơi nhận:**

- *Cổng TTĐT UBND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sầm Sơn;*
- *Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;*
- *Báo Thanh Hóa;*
- *Niêm yết theo quy định;*
- *Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản;*
- *Lưu VP*

**GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH**



**ĐINH MINH QUỲNH**



